

**Der Kunst Platz schaffen – ein Kreativquartier für München  
Dachauer Straße 110, Generalinstandsetzung und Umbau der Jutier- und Tonnenhalle  
mit Neubau einer Tiefgarage  
im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg**

<b>Projektkosten Jutierhalle</b>	<b>32,5 Mio. Euro</b>
<b>Projektkosten Tonnenhalle</b>	<b>59,2 Mio. Euro</b>
<b>Projektkosten Tiefgarage</b>	<b>7,7 Mio. Euro</b>
<b>Projektkosten (Kostenobergrenze)</b>	<b>99,4 Mio. Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>2,5 Mio. Euro</b>

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 – 2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14892**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem  
Kulturausschuss vom 04.07.2019 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	An der Dachauer Straße sollen im Rahmen der städtebaulichen Planungen „Kreativquartier München“ die bestehenden Industriehallen Jutier- und Tonnenhalle instandgesetzt und umgebaut werden, um einen Ort für Kunst und Kultur zu schaffen. Die mit Beschluss der Vollversammlung vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06941) beauftragte Vorplanung des Baureferats liegt vor.
<b>Inhalt</b>	Darstellung des Konzepts zu Generalinstandsetzung und Umbau
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	Projektkosten (Kostenobergrenze): 99,4 Mio. Euro davon Ersteinrichtungskosten: 2,5 Mio. Euro
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Das Konzept zu Generalinstandsetzung und Umbau der Jutier- und Tonnenhalle wird genehmigt. Der Projektauftrag wird erteilt und das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019 – 2023 fortgeschrieben.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Neuhausen-Nymphenburg; Dachauer Str. 110; Generalinstandsetzung und Umbau Jutier- und Tonnenhalle; Kreativquartier; Heßstraße
<b>Ortsangabe</b>	9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg

<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
1. Anlass für die Vorlage	2
2. Projektstand	3
3. Planung	3
3.1 Erläuterung des Planungskonzepts	3
3.2 Städtebauliche Ausgangslage	3
3.3 Planungsrechtliche Aspekte	4
3.4 Denkmalpflegerischer Ansatz	4
3.5 Vorentwurfskonzept Jutierhalle	5
3.5.1 Bestandshalle	5
3.5.2 Nutzungen / Nutzungseinheiten	5
3.5.3 Gestaltung der Module	6
3.5.4 Erschließung	7
3.5.5 Klimakonzept	7
3.5.6 Fassadengestaltung	8
3.6 Vorentwurfskonzept Tonnenhalle	8
3.6.1 Bestandshalle	8
3.6.2 Nutzungen / Nutzungseinheiten	8
3.6.3 Erschließung	9
3.6.4 Bühnentechnisches Konzept für den großen Veranstaltungssaal	9
3.6.5 Fassadengestaltung	10
3.7 Vorplanungskonzept Tiefgarage	10
3.8 Vorplanungskonzept Freianlagenplanung	11
3.8.1 Teilbereich Entrée	11
3.8.2 Zentrale Platzfläche der "Anger"	11
3.9 Umsetzung des genehmigten vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms	12
3.10 Anpassung des genehmigten vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms und Optimierung der Wirtschaftlichkeit	12
3.11 Energetischer Stand	12
3.12 Einsatz regenerativer Energien	12
4. Kosten	13
4.1 Ermittlung der Projektkosten	13
4.2 Umfang der Investitionskosten	13
5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung	14
5.1 Förderfähigkeit	14
5.2 MIP	15
5.3 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit	15
6. Vorsteuerabzug	16
7. Stadtinterne Abstimmung	16
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	16
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	17
10. Beschlussvollzugskontrolle	17
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>17</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>19</b>

**Der Kunst Platz schaffen – ein Kreativquartier für München  
Dachauer Straße 110,  
Generalinstandsetzung und Umbau der Jutier- und Tonnenhalle mit Neubau einer  
Tiefgarage  
im 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg**

<b>Projektkosten Jutierhalle</b>	<b>32,5 Mio. Euro</b>
<b>Projektkosten Tonnenhalle</b>	<b>59,2 Mio. Euro</b>
<b>Projektkosten Tiefgarage</b>	<b>7,7 Mio. Euro</b>
<b>Projektkosten (Kostenobergrenze)</b>	<b>99,4 Mio. Euro</b>
<b>davon Ersteinrichtungskosten</b>	<b>2,5 Mio. Euro</b>

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2019 – 2023**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14892**

7 Anlagen:

1. Rahmenplan
2. Lageplan
3. Nutzerbedarfsprogramm mit Raumprogramm
4. Raumprogramm nachweis
5. Projektdatenblätter
6. Beschreibung zur Ertüchtigung der Bausubstanz Jutierhalle
7. Beschreibung zur Ertüchtigung der Bausubstanz Tonnenhalle

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kulturausschuss vom  
04.07.2019 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## I. Vortrag der Referentin

### 1. Anlass der Vorlage

An der Dachauer Straße sollen im Rahmen der städtebaulichen Planungen „Kreativquartier München“ die bestehenden Industriehallen Jutier- und Tonnenhalle instandgesetzt und umgebaut werden, um dort einen Ort für Kunst und Kultur sowie für Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft zu schaffen. Hierzu wurde im Verlauf der Projektentwicklung ein Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses sieht vor, in der Tonnenhalle eine Spielstätte als Produktions- und Präsentationsort für kulturelle Veranstaltungen aller Art zu errichten. In der Jutierhalle sollen Atelier- und Arbeitsräume für Kultur-, Kreativ- und Kunstschaffende entstehen, die zu günstigen Konditionen angemietet werden können. Das Zusammenspiel beider Hallen ergibt sich wie selbstverständlich durch die räumliche Nähe beider Gebäude sowie dem zwischen den Hallen liegenden Freibereich, mit einem breiten Angebot für räumliche Inszenierungen und Treffpunkte für vielfältige kulturelle Schwerpunkte, insbesondere der freien Szenen.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Der Kunst Platz schaffen – ein Kreativquartier für München“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13402) vom 27.11.2013 war das Kulturreferat (KULT) beauftragt worden, basierend auf dem vorgelegten Nutzungskonzept, ein detailliertes Nutzerbedarfsprogramm als Grundlage für eine Vorentwurfsplanung zur kulturellen und kreativ-wirtschaftlichen Nachnutzung der Jutier- und Tonnenhalle zu erarbeiten.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates „Der Kunst Platz schaffen – ein Kreativquartier für München“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 01902) vom 17.12.2014 wurde das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm für beide Hallen genehmigt. Das KULT wurde gebeten, das Betriebskonzept für die kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung der Jutier- und der Tonnenhalle extern erarbeiten zu lassen und dem Stadtrat einen konkreten Umsetzungsvorschlag für den Betrieb der beiden Hallen inklusive der damit verbundenen jährlichen Kosten vorzulegen. Zudem sollte über den Sachstand für Sanierung und Ausbau der Jutier- und der Tonnenhalle berichtet werden.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 19.10.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06941) hat der Stadtrat dem vorgeschlagenen Betriebskonzept mit angepasstem, vorläufigem Nutzerbedarfs- und Raumprogramm zugestimmt. Das Kommunalreferat (KR) wurde gebeten, dem Baureferat (BAU) auf der Grundlage des vom Stadtrat genehmigten Betriebskonzepts und des angepassten vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms, des Raumprogramms sowie der baulichen Untersuchungsergebnisse, den Vorplanungsauftrag einschließlich des Auftrags zur Erstellung einer qualifizierten Kostenschätzung für die Generalinstandsetzung und den Umbau der Jutier- und der Tonnenhalle mit Neubau einer Tiefgarage zu erteilen.

Die in der Beschlussvorlage aus 2016 dargestellten Eckpunkte für die Finanzierung des kultur- und kreativwirtschaftlichen Betriebs der beiden Hallen werden im Rahmen der Beschlussvorlage des KULT, die Anfang 2020 dem Stadtrat vorgelegt wird, nach heutigem Stand eingehalten.

## **2. Projektstand**

Im Zuge eines VOF-Verfahrens und mit Vergabebeschluss im Bauausschuss vom 22.11.2016 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07147) wurde die Bez + Kock Architekten Generalplaner GmbH aus Stuttgart für die Generalplanung des Gesamtobjektes zunächst für die Erbringung der Leistungsphase 2 „Vorplanung“ beauftragt.

Am 07.12.2016 wurde das BAU durch das KR mit der Erarbeitung der Vorplanung inkl. Kostenermittlung beauftragt.

Im Zuge der Vorplanung konnten durch eine Reduzierung und Anpassung des Nutzerbedarfsprogramms wirtschaftliche bautechnische Lösungsansätze gewählt werden, die insgesamt eine Reduzierung der Kosten um ca. 15 % bewirkt haben. Weitere Einsparungen sind nicht zu erzielen, ohne das Betriebskonzept in wirtschaftlicher Hinsicht zu beeinträchtigen.

## **3. Planung**

Die Vorplanung für die Generalinstandsetzung und den Umbau der Jutier- und der Tonnenhalle wurde auf Grundlage der Anforderungen des unter Punkt 3.10 näher erläuterten reduzierten/angepassten Nutzerbedarfsprogramms (Stand 06.03.2018, siehe Anlage 3) unter Berücksichtigung der notwendigen Wirtschaftlichkeit durchgeführt.

Das Ergebnis der Vorplanung liegt nunmehr vor und wird nachfolgend erläutert.

### **3.1 Erläuterung des Planungskonzepts**

Die Kubatur der Bestandsbauten Jutier- und Tonnenhalle wird aufgrund der darin erkannten Qualitäten als weitgehend erhaltenswert bzw. unveränderbar angesehen und ist im Zuge der Anforderungen des Denkmalschutzes zu erhalten. Die Instandsetzungsarbeiten zum Erhalt der Hallen sowie zur Ertüchtigung der Hülle hinsichtlich der schalltechnischen, bauakustischen sowie bauphysikalischen Anforderungen bilden die Grundlage für die neuen Einbauten. Grundsätzlich ist es das Ziel, die Anpassungen des Bestandes resultierend aus der neuen Nutzung so gering wie möglich zu halten.

Dem Nutzerbedarfsprogramm entsprechend erfolgt der Ausbau der Jutierhalle weitgehend als „Haus-im-Haus-Konzept“, während der Ausbau der Tonnenhalle als Vollausbau geplant ist.

### **3.2 Städtebauliche Ausgangslage**

Die beiden bestehenden denkmalgeschützten Hallen (Jutier- und Tonnenhalle) stellen zusammen einen wichtigen Baustein für die künstlerische, kulturelle und kreative Nutzung im neuen Kreativquartier Münchens dar. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil des im Rahmenplan ausgewiesenen Bausteins „Kreativpark“ und bilden einen Ort mit großer Öffentlichkeit und hoher Außenwirkung für das Quartier. Als Herzstück des städtebaulichen Bausteins „Kreativpark“ bilden die beiden Hallen den Brückenschlag zum Stadtbaustein „Kreativplattform“ im Südosten sowie in Richtung Nordwesten zum Stadtbaustein „Kreativlabor“ (Anlage 1).

Die in den Bestandshallen neu zu planenden inneren Funktionen sind mit den künftigen Freibereichen und Verkehrswegen zu vernetzen. Die städtebaulichen Beziehungen zu den angrenzenden Grün- bzw. Freiflächen sowie zum im Südwesten liegenden Innovations- und Gründerzentrums für Smart City Solutions, finden sich sowohl in der Umfeldgestaltung als auch in der Grundrissanordnung wieder. Die bestehende großzügige Platzfläche zwischen den Hallen wird als Bestandteil einer Wegeachse von der künftigen öffentlichen Grünfläche bis hin zum Gelände der Hochschule für angewandte Wissenschaften München realisiert.

### **3.3 Planungsrechtliche Aspekte**

Der Stadtrat hat mit Ergebnis einer Rahmenplanung am 01.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans (BPlan) mit Grünordnung Nr. 2096 für die Teilquartiere „Kreativpark“, „Kreativlabor“ und „Kreativplattform“ beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03083). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Basis dieser Rahmenplanung durchgeführt, Anlage 1.

Der Teil-BPlan mit Grünordnung Nr. 2096a sichert die Ziele der Rahmenplanung für die Teilquartiere „Kreativpark“ und „Kreativplattform“. Nach Abschluss der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 22.05.2019 den Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss für den BPlan mit Grünordnung Nr. 2096a gefasst.

Im BPlan Nr. 2096a wird der Bereich der Jutier- und Tonnenhalle einschließlich Platzfläche als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung „Kultur“ festgesetzt. Im weiteren Umgriff werden im Planungsgebiet ein Mischgebiet mit zwei Teilgebieten, ein „urbanes Gebiet“ mit fünf Teilgebieten, eine öffentliche Grünfläche und ein Sondergebiet Hochschule mit drei Teilgebieten festgesetzt.

Im Zuge der Gesamtanlagenlärmbeurteilung für das Plangebiet ist eine Trennung der Lärmkontingente für festgelegte Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Im Rahmen des Bplanverfahrens wurde hinsichtlich der geplanten kulturellen Nutzungen der Hallen als Veranstaltungsräume, Ateliers, Musikproberäume sowie dem Betrieb einer Gastronomie mit entsprechendem Besucher- und Lieferverkehr eine intensive und ausführliche schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. In der Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschbelastungen durch den geplanten Betrieb der Jutier- und der Tonnenhalle mit der schützenswerten Nachbarschaft abgeglichen und ein Lärmemissionskontingent für beide Hallen ermittelt. Mit Einhaltung und Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen wie den planerisch vorgesehenen Erüchtigungen der Gebäudehülle der Jutier- und der Tonnenhalle, wird ein Nebeneinander mit der zu schützenden bestehenden und geplanten Bebauung möglich.

### **3.4 Denkmalpflegerischer Ansatz**

Die Jutier- und die Tonnenhalle, zwei Lagerhallen der früheren städtischen Wasserwerke an der Dachauer Straße 110, sind seit 1993 in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragen. Die sogenannte Jutierhalle wurde 1926 im Reduktionsstil durch Bauamtmann Ernst Henle als Eisenbetonkonstruktion errichtet. Sie ist durch Wandpfeilerintervalle gegliedert und mit einem Dach in offener Stahlfachwerkkonstruktion mit Ober-

lichtern überspannt. 1952 wurde die Halle erweitert. Die ehemalige Rohrlagerhalle (Tonnenhalle), eine als Flachtonne ausgebildete freitragende Eisenbetonkonstruktion, wurde 1926 durch die Baufirma Wayss und Freitag errichtet und gilt als formalästhetisch überzeugender Funktionsbau.

Die Erhaltung der Raumwirkung der „alten Hallenarchitektur“ mit Verweis auf einen Ort der Produktion (in der Jutierhalle die industrielle Produktion bzw. Verarbeitung von Wasser- und Gasversorgungsleitungen) ist angestrebtes denkmalpflegerisches Ziel. Der Werkstattcharakter, der sich durch die Konservierung der alten Gebäude ergibt, erschließt sich dem Besucher nicht nur in der Außenwirkung, sondern in besonderem Maß in den Innenräumen. Deshalb kommt der Erhaltung der Tragwerksstrukturen und der originalen Oberflächen eine besondere Bedeutung zu.

Die Vorentwurfsplanung wurde in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und mit der unteren Denkmalbehörde im PLAN abgestimmt.

### **3.5 Vorentwurfskonzept Jutierhalle**

#### **3.5.1 Bestandshalle**

Das Bestandsgebäude Jutierhalle setzt sich in Nord-West-Richtung aus drei ineinander übergehenden Teilen unterschiedlicher Raumhöhe zusammen, die in gleicher Grundrissbreite aneinandergereiht sind. Flankiert wird das Gebäude durch ein- bis zweigeschossige Anbauten an der zur Tonnenhalle zugewandten Seite. 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. In der Dachfläche sind in regelmäßigen Abständen Oberlichtkonstruktionen und zwei Laternenhäuschen angeordnet. Die Umfassungs- und Innenwände sowie Decken sind massiv ausgeführt. Lokale Bauteiluntersuchungen zeigen, dass die in regelmäßiger Anordnung erkennbaren Stützen überwiegend aus Mauerwerk mit Betonsockel, die Wände ebenfalls aus Ziegelmauerwerk und die Decken aus Eisenbeton erstellt wurden. Die Halle ist in Teilbereichen unterkellert. Die seit der Interimsnutzung für die Münchner Kammerspiele noch vorhandenen Resteinbauten in der Halle werden für die neue Nutzung rückgebaut, so dass das komplette Hallenvolumen für die Atelier- und Arbeitsraumnutzung zur Verfügung steht. Hinweis: Beschreibung der Ertüchtigung der Jutierhalle in Anlage 6.

#### **3.5.2 Nutzungen / Nutzungseinheiten**

Das in der Jutierhalle vorhandene große Hallenvolumen wird als ein Raumkontinuum betrachtet, in welchem die neuen Einbauten so angeordnet werden, dass sie als eigenständige Volumina erkennbar sind. Nach einem „Haus-im-Haus-Konzept“ werden die Atelier- und Arbeitsräume als Raummoduleinheiten von jeweils ca. 20 m<sup>2</sup> Einzelgröße in die ca. 2000 m<sup>2</sup> große Halle eingestellt. Durch eine Stapelung der Module auf maximal zwei Geschosse bleibt das variierende Hallenvolumen mit dem erhöhten Mittelteil im Zentrum der Jutierhalle als erfahrbares Raumerlebnis erhalten. Die Zusammenschaltung von maximal jeweils zwei Modulen ist im Planungskonzept berücksichtigt.



Die Anordnung der Module erfolgt in Längsrichtung der Halle in zwei Reihen. Insgesamt finden in der Halle 60 Module Platz, von welchen zwei Module für eine allgemeine gastronomische Versorgung vorgesehen werden.

Die Freiflächen zwischen den einzelnen Modulen können als erweiterter Arbeitsraum genutzt werden. Sie bieten gleichzeitig eine mäandrierende Wegeverbindung durch die Halle an. Somit entsteht ein lebendiges räumliches Angebot von Arbeitsbereichen und offenen Kommunikations- und Begegnungszonen.

Weitere Nutzungseinheiten werden in den vorhandenen, vorgelagerten Anbauten eingerichtet. So befinden sich der Besprechungsraum sowie Teile der Verwaltung und die erforderlichen Sanitäranlagen im nordwestlichen Teil der bestehenden Hallenanbauten. Im südöstlichen Teil der Anbauten werden drei Musikübungsräume mit jeweils ca. 30 m<sup>2</sup> untergebracht.

Im bereits als Teilunterkellerung bestehenden und geringfügig erweiterten Untergeschoss werden Lagerräume und notwendige Technikflächen angeordnet. Die zur Belüftung der Halle erforderliche Lüftungsanlage wird von innen sichtbar über dem Eingang an der Südwestseite des erhöhten Mittelteils auf einer neu eingefügten Deckenplatte untergebracht.

### **3.5.3 Gestaltung der Module**

Im Rahmen zur Vorentwurfsplanung wurde die Ausführung eines handelsüblichen Seecontainermoduls mit standardisierten Raumabmessungen und ein nach den Raumvorgaben angefertigtes Modul im Vergleich untersucht, um für die nutzungstechnischen Anforderungen entsprechend die konstruktiv und wirtschaftlich effizienteste Lösung zu ermitteln.

Es zeigte sich, dass die Standardabmessungen eines Einzel-Seecontainers in Längen-, Breiten- und Höhenverhältnis von 5,90 m x 2,35 m x 2,40 m einen ungünstigen, schlauchartig ausgeprägten Raum mit zu geringer Raumhöhe bieten und nur als Doppelmodul einen geeigneten Raumzuschnitt ermöglichen würden. Infolge dessen hätte sich die Grundrissfläche gegenüber dem vorgegebenen Größenmaß von ca. 20 m<sup>2</sup> pro Moduleinheit wesentlich vergrößert.

Aus diesem Grund stellten sich Arbeitsraummodule durch speziell angefertigte Raumzellen als wirtschaftlichste und zielführende Lösung heraus.

Die Module sind als eigenständige und selbsttragende Raumeinheiten in Holzsystembauweise mit hohem Grad an Vorfertigung konzipiert. An den kurzen Seiten sind die Module verglast. An den Längsseiten sind je nach Aufstellungsmöglichkeit Fensterausschnitte mit Blickrichtung zur Außenfassade und Sichtverbindung nach Außen vorgesehen. Eine der Längsseiten der Module wird als Funktionszone ausgebildet, welche den Versorgungsschwerpunkt für die Haustechnikinstallationen aufnimmt und an die Schachtzone der übereinander-gestapelten Raummodule anschließt. Eine Zusammenschaltung von zwei Modulen, dann mit einer Gesamtfläche von ca. 40 m<sup>2</sup>, ist im Planungskonzept berücksichtigt. Hier wird auf eine Trennwand zwischen zwei Modulen verzichtet. Der Zutritt zu den Boxen erfolgt über kleine Vorplatzbereiche, die sich durch die gestaffelte Anordnung der Module ergeben.

Die Module werden nur mit einem Mindestumfang an technischer Ausstattung hergestellt. Die Innenraumausstattung ist vom späteren Nutzer selbst zu beschaffen.

Die notwendigen Installationen wie EDV-Anschlüsse, Steckdosen, Beleuchtungsanschlüsse, Belüftungsventilatoren sowie ein Ausgussbecken in einigen Modulen erfolgen sichtbar verlegt.

### **3.5.4 Erschließung**

Das Erschließungskonzept besteht aus drei Elementen. Über den neu definierten und mit einer großzügigen Öffnung versehenen Haupteingangsbereich in der Mitte der Jutierhalle entwickelt sich eine Eintrittszone, an welche Schließfächer sowie das als kleine Espressobar gestaltete Versorgungs-Modul mit Sitzmöglichkeiten angegliedert sind. Die Erdgeschosszone wird flächig erschlossen. Jeweils sechs Module sind in einem Cluster angeordnet, die auf zweiter Ebene über zwei gegenüberliegende, offene Treppen und über einen an zentraler Stelle gelegenen behindertengerechten Aufzug zu erreichen und über Stege miteinander verbunden sind.

### **3.5.5 Klimakonzept**

Im Zuge der Planung wurde für die Jutierhalle eine thermische Gebäudesimulation durchgeführt. Hiermit soll ein Klimakonzept entwickelt werden, das mit möglichst geringer Technikausstattung und möglichst wenig Energieaufwand ein ganzjähriges behagliches Raumklima einerseits für die Halle und andererseits für die einzelnen Arbeitsraummodule sicher stellt.

Unter Zugrundelegung von baulichen Mindestmaßnahmen wie Dämmung der Dachfläche, Perimeterdämmung der Bodenplatte und Ausführung eines Dämmputzes an den Innenwänden – entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) – wurde der winterliche und sommerliche Wärmeschutz in Variantenuntersuchungen betrachtet sowie Optimierungspotentiale aufgezeigt.

Im Ergebnis wird folgendes Klimakonzept als wirtschaftlichste Lösung weiterverfolgt:

Die Jutierhalle erhält Fußbodenheizung an den freien, nicht von Raummodulen belegten Bodenflächen, und Raumheizkörper, welche an den Hallenaußenwänden platziert sind. Über diese Heizflächen wird die Halle im Winter auf eine Temperatur von 20° Celsius beheizt. Die einzelnen Boxen benötigen keine zusätzliche Beheizung. Die Belüftung der einzelnen Boxen mit Hallenluft erfolgt über Ventilatoren in Verbindung mit Präsenzmeldern. Zur Sicherstellung der erforderlichen Luftqualität der Halle ist ein geringer regelmäßiger Luftwechsel notwendig, was über den Betrieb einer mechanischen Lüftungsanlage gewährleistet ist.

Zur Begrenzung der solaren Lasten im Sommer wird im Bereich der Dachoberlichter eine Sonnenschutzverglasung und ein innenliegender Sonnenschutz angebracht. Auch die neuen Fenster an der Fassade erhalten eine Sonnenschutzverglasung. Die Nachtauskühlung der Halle erfolgt über natürliche Belüftung sowie eine aktive Kühlung der Halle über die Bodenfläche. Die Zuschaltung der mechanischen Lüftungsanlage mit Zuluftvor-

kühlung ist bei hochsommerlichem Bedarf möglich.

### **3.5.6 Fassadengestaltung**

Die Jutierhalle hat einen weit weniger von Tragkonstruktion und Länge bestimmten Ausdruck und bildet mit der vertikalen Gliederung der Putzfassade einen Gegensatz zum liegenden Baukörper der Tonnenhalle. Diese Gliederung wird beibehalten. Die Farbigkeit orientiert sich an der ursprünglichen Putzfarbe eines Grautones. Die Feingliedrigkeit der Fassade mit Mauerblenden, Fenstergesimsen und abgesetzten Fensterstürzen wird wiederhergestellt und wie in der Ursprungsfassung farblich abgesetzt. Die Sprossenfenster und die bestehenden Fensterteilungen werden gemäß den vorliegenden Bestandsplänen nach historischem Vorbild wiederhergestellt. An der nach Nord-Ost orientierten Längsfassade werden wegen fehlendem Tageslichteinfall neue Fassadenelemente im Bereich des Erdgeschosses in der Formensprache des Bestandes hinzugefügt.

Im Mittelteil der Jutierhalle, an der dem Platz zugewandten Fassadenseite, werden im Bereich des Erdgeschosses großzügig gestaltete doppelflügelige Metallglastüren sowie ein vorgelagerter überdachter Windfangbereich zur Betonung und Erkennbarkeit des neuen Haupteingangs umgesetzt.

## **3.6 Vorentwurfskonzept Tonnenhalle**

### **3.6.1 Bestandshalle**

Die Tonnenhalle ist geprägt durch die in Hallenlänge seitlich verlaufenden ca. 3,80 m hohen Längsträger, welcher auf der Höhe von ca. 6 m auf eingespannten Stahlbetonstützen ruht. Das Profil des Trägers besteht aus zwei rechteckförmigen Flanschen. Diese Profilierung lässt sich deutlich im Innenraum wie auch im Außenraum ablesen. Der untere Flansch dient als Auflager für die Kranbahn, welche früher der Beschickung der Halle diente. Über den Längsträgern spannt ein auf Stahlbetonbogenträgern aufgesetztes Dach mit 13 Dreiecksoberlichtern, welche der Halle in ihrer Gesamtlänge von 106 m ihren Rhythmus gibt. Der Stich der Bogenkonstruktion beträgt ca. 4,75 m. Die Stirnseiten der Halle sind mittels hochformatiger, feingliedriger Stahlfenster großzügig belichtet. Die auf der Ostseite der Halle angeordneten, eingeschossigen Bestandseinbauten werden für die neue Nutzung rückgebaut, so dass das komplette Hallenvolumen für die Kulturnutzung zur Verfügung steht. Durch zwei große Tore am nordwestlichen Ende der Halle konnte die Kranbahn bis über die Nordwestseite hinaus ins Freie gefahren werden, um im Außenbereich Lasten aufzunehmen. Hinweis: Beschreibung der Ertüchtigung der Tonnenhalle in Anlage 7.

### **3.6.2 Nutzungen / Nutzungseinheiten**

Die Nutzungen sind in ablesbaren Einheiten (Typologien) im Gebäude angeordnet. Der große Saal mit ca. 780 m<sup>2</sup> und das dem Saal vorgeschaltete, vom Erdgeschoss bis zum Dach offene Foyer, bilden den Nutzungsschwerpunkt im Mittelbereich der Halle.

An das Foyer in Richtung öffentliche Grünfläche angegliedert befindet sich der Gastronomiebereich. Dieser ist mit einer Küche samt Nebenräumen ausgestattet und einem Gastraum, der sich im Erdgeschoss zur Freifläche zwischen den Hallen und im Obergeschoss

über die Stirnfassade in Richtung Grünfläche hin orientiert. Die Gruppenräume und erforderlichen Technikflächen für Küche und kleinen Saal befinden sich in einem Zwischengeschoss über dem Küchenbereich. Im obersten, unter der Tonne gelegenen Geschoss sind der kleine Multifunktionssaal mit 150 m<sup>2</sup> und ein zugehöriges Lager situiert.

An den Bühnenbereich des großen Saals angrenzend befinden sich im Erdgeschoss ein zentrales Treppenhaus, daneben Technikflächen sowie der Backstagebereich. Hier sind auch die Flächen zum Zwischenlagern, Be- und Entladen von Bühnen-Equipment, Lagerflächen, zwei Werkstätten, Umkleiden für Techniker sowie ein schmaler Backstage-Zugangsbereich an der Süd-Ost-Fassade der Tonnenhalle vorgesehen.

Die Verwaltung befindet sich im 1. Obergeschoss über dem Backstagebereich. Die Büros sind über zwei Stichflure an den Backstage-Zugangsbereich im Süd-Osten der Halle angeschlossen, so dass die Verwaltung eine abgeschlossene Einheit bildet. Sämtliche Büroarbeitsflächen sind natürlich belichtet. In der Kernzone befinden sich der Aufwärmraum für Tänzer\*innen, Schauspieler\*innen und Musiker\*innen sowie die Künstlergarderoben, welche über einen zentralen Treppenkern mit dem Vorraum zur Bühne direkt an den großen Saal angebunden sind.

Im obersten, unter der Tonne gelegenen Geschoss sind zwei Tanzstudios, eine Teeküche, Sanitäreanlagen, ein Lager und Technikflächen untergebracht.

Auf der dem Platz zugewandten Fassadenseite auf Höhe des Backstagebereichs werden in einem aus betrieblichen und nutzungstechnischen Gründen notwendigen, neu errichteten und aus schallschutzgründen geschlossenen Anlieferungsbauwerk das Abstellen eines LKW und der Verladevorgang von Bühnenequipment bewerkstelligt.

### **3.6.3 Erschließung**

Die Haupteerschließung der Tonnenhalle erfolgt über das große, zentrale Foyer, welches über eine Treppe und einen behindertengerechten Aufzug mit den oberen Geschossen verbunden ist. Über dieses Foyer werden der große und kleine Veranstaltungssaal, die Gastronomie sowie die beiden Gruppenräume erschlossen. Über den Backstage-Zugang am Süd-Ost-Ende samt behindertengerechtem Aufzug werden auch der Verwaltungsbereich und die beiden Tanzstudios erreicht.

### **3.6.4 Bühnentechnisches Konzept für den großen Veranstaltungssaal**

Im Bereich der Szenenfläche erhält der große Saal ein mehrteiliges, elektrisch angetriebenes Hubpodest mit einer Gesamtfläche von 80 m<sup>2</sup>, welches stufenlos bis zu einer Höhe von 1,60 m verfahrbar ist. Ergänzend dazu ist eine Erweiterung der Podienfläche mit Steckfußpodesten bis auf eine Größe von ca. 14 m x 14 m vorgesehen.

Zudem erhält der große Veranstaltungssaal eine aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen ausfahrbar konzipierte Zuschauertribüne mit festinstallierter, ausklappbarer Bestuhlung für ca. 450 Personen. Die leicht fahrbare und ohne zusätzliche Hilfsmittel zu bedienende Tribüne kann komplett in eine ca. 1,8 m tiefe „Tasche“ ein- und soweit ausgefahren werden, dass bei einer bodenniveaugleichen Szenenfläche von 18 m x 18 m keine weiteren Stuhlreihen auf ebener Fläche vor der Tribüne zu stellen sind.

Weitere ca. 100 Personen finden auf der fest installierten Bestuhlung auf der Galerie des großen Saals Platz.

Im Tonnengewölbe des Saals werden über gleichmäßig verteilte Lastpunkte höhenverstellbare Kettenzüge und Traversen eingeplant, an denen Beleuchtung, Ton und Dekoration befestigt werden können. Ebenso sind Gitterträger für den Ausbau eines Riggs über der Bühne und / oder dem Zuschauerbereich geplant.

Für die Anbringung von Strom- und Steuerungssignalanschlüssen, Scheinwerfern etc. sind Arbeitsgalerien an den beiden Längswänden und an einer Schmalseite des Saals geplant.

Als Grundausstattung für die Szenenfläche werden Seitenvorhänge, Gassenschals und ein elektrisch betriebener Hauptvorhang samt Schienenanlagen vorgesehen.

Der Saal erhält einen belastbaren, robusten Oberbodenbelag. Wände und Decke erhalten eine raumakustische Bekleidung nach Erfordernis.

### **3.6.5 Fassadengestaltung**

Im Gesamterscheinungsbild wird der durch Tragkonstruktion und Länge geprägte Baukörper der Tonnenhalle als langgestreckt wahrgenommen. Das vorhandene Tragwerk wird von Resten abgebrochener, temporärer Anbauten befreit und in seiner ursprünglichen Form wieder herausgearbeitet. Die nicht originalen Mauerwerksausfachungen zwischen den Stützen werden entfernt. Im Bereich dieser Ausfachungen wird eine massive, wärme gedämmte Fassade mit einer vorgesetzten Verkleidung ausgebildet. Die vorgesetzte Wandfläche bildet die robuste Hülle für die neue Nutzung.

Die Büro- bzw. Konferenzräume werden mit Bandfenstern und Lüftungsflügeln ausgestattet. Der Saal erhält beidseitig im Bereich des Erdgeschosses Türen zur Entfluchtung ins Freie. Die beiden Stirnseiten bleiben in ihrer bisherigen Gestaltung mit Fenster- und Türteilungen erhalten. Das Dach wird wie ehemals mit einer beschieferten Bitumendachbahn gedeckt.

Abgerückt von der Bestandsfassade erhält die Tonnenhalle auf der Platz zugewandten Längsfassade zwei neue Anbauten, die für den Betrieb und die geplante Nutzung der Halle notwendig sind.

### **3.7 Vorplanungskonzept Tiefgarage**

Die Tiefgarage ist als L-förmiges eingeschossiges, unterirdisches Bauwerk mit einer zweispurigen, aus Lärmschutzgründen komplett eingehausten Erschließungsrampe von der Heistrae aus konzipiert. Von den nach Stellplatzsatzung geforderten 103 Stellplätzen können 100 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen werden. Drei Stellplätze müssen abgelöst werden. Zur Entfluchtung werden in die Vorbauten Ausgänge auf die Platzfläche und damit ins Freie integriert.

Die Tiefgaragendecke dient als Verbindungs-, Aufenthalts- und Erschließungsfläche für die beiden Hallen und muss für eine Befahrung mit Schwerlastverkehr ausgelegt werden.

Es ist beabsichtigt, den Betrieb der Tiefgarage extern zu vergeben.

### **3.8 Vorplanungskonzept Freianlagen**

Der Umgriff der Planung beschränkt sich auf die Grundstücksgrenzen des Bauvorhabens und in Teilen auf die angrenzenden Freiflächen, welche die Tiefgaragen-Zufahrt, die Bereiche für die zukünftige Anlieferung wie auch die zentrale Platzfläche zwischen der Jutier- und der Tonnenhalle berücksichtigt.

Die begrüneten Freiflächen sind als flexibel nutzbarer Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität, unter Berücksichtigung aller funktionalen Ansprüche, geplant.

#### **3.8.1 Teilbereich Entrée**

Die Haupteinschließung erfolgt im Nordosten über die Heißstraße. Hier befindet sich die Hauptzufahrt für die Anlieferung bzw. Bewirtschaftung der Hallen wie auch die überdachte Zufahrt der Tiefgarage.

In der Verlängerung des sich zentral zwischen den beiden Baukörpern erstreckenden Angers ist die Ausbildung eines langgestreckten Sitzelements aus Betonstein als verbindendes Element zwischen dem von Grün geprägtem Park und dem urban gestalteten Quartiersplatz angedacht. Neugepflanzte Solitärgehölze (Laubgehölze) in diesem Teilbereich lockern das Gesamtbild auf und erhöhen den Grünanteil auf dem Areal merklich.

#### **3.8.2 Zentrale Platzfläche der "Anger"**

Auf das gesamte Quartier gesehen stellt der zentrale Platz, der "Anger", welcher sich zwischen der Jutier- und Tonnenhalle aufspannt, eine städtebauliche Mitte dar. Als verbindendes Element zwischen dem südöstlich angrenzenden "urbanen Gebiet" entlang der „Sammelstraße“ und der künftigen Parkfläche entsteht hier ein Quartiersplatz mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Der "Anger" ist als einheitliche, multifunktionale Fläche konzipiert, welche sich bis an die Fassaden der Hallen erstreckt. Die Großzügigkeit der Fläche wird durch den einheitlichen Belag aus gefärbtem bzw. abgestrahltem Asphalt unterstrichen. Dieser ist mit hellen Bändern als Bodenmarkierungen versehen, welche die Fläche gliedern. Der zentrale Platz wird für eine multifunktionale Bespielung und den notwendigen Lieferverkehr frei gehalten und kann so als zusätzlicher Veranstaltungsort für weitere kulturelle und künstlerische Aktivitäten genutzt werden.

Die Bereiche unmittelbar vor der Jutierhalle und vor der Tonnenhalle werden um verschiedene Elemente ergänzt. So werden unterschiedlich gestaltete Sitzelemente in Grünflächen platziert, welche mit Gehölzen versehen werden. Weiterhin entsteht vor der Tonnenhalle eine Freischankfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>, welche das Angebot an differenzierten Aufenthaltsqualitäten erweitert. Locker verteilte, mobile Pflanzkübel ergänzen die Anordnung von Gehölzen und Beleuchtung auf dem Anger.

Auf den Rückseiten der Gebäude gewährleisten Pollerleuchten entlang der Erschlie-

ßungsachsen auch abends bzw. nachts eine gefahrenfreie Nutzung dieser Flächen. An der Parkseite öffnet sich die Tonnenhalle im Bereich des Foyers auch zum benachbarten Gründer- und Innovationszentrum.

### **3.9 Umsetzung des genehmigten vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms**

Auf Grundlage des vom Stadtrat genehmigten vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms mit Stand vom 01.07.2016 erfolgte eine schrittweise Ausarbeitung eines Vorentwurfskonzeptes mit dem Planungsziel, die technischen, architektonischen und städtebaulichen Anforderungen sowie die Erhaltung des Bestandes nach Vorgaben des Denkmalschutzes auch nach wirtschaftlichen Kriterien umzusetzen.

Es wurde erkennbar, dass zur Erreichung einer wirtschaftlichen Lösung Reduzierungen im Nutzerbedarfsprogramm vorgenommen werden müssen, um in der Folge einen geringeren Bauaufwand und damit eine Minimierung des Kostenaufwandes zu erzielen.

### **3.10 Anpassung des genehmigten vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms und Optimierung der Wirtschaftlichkeit**

Unter der Maßgabe, Flächen zu reduzieren, Ausstattungen zu überdenken, u.a. von einer kostenintensiven Unterkellerung der Bestandshallen abzusehen, einer programmatischen Nachjustierung der Jutierhallennutzung, einer Reduzierung von Nutzerbedarfen in der Tonnenhalle und unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des vom Stadtrat genehmigten Betriebskonzeptes wurde das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm vom KULT modifiziert. Abgestimmt wurde die Modifizierung mit dem KR und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, um insgesamt eine wirtschaftliche Lösung zu erzielen. Ein reduziertes bzw. angepasstes Raumprogramm mit Stand 06.03.2018 wurde dem BAU als Grundlage zur Weiterführung der Vorplanung übermittelt.

### **3.11 Energetischer Stand**

Laut EnEV kann bei Baudenkmalern von gewissen Anforderungen abgewichen werden, wenn durch die Erfüllung der Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßigen Aufwand führen. In der vorliegenden Planung werden die gesetzlichen Vorgaben sowie die Vorgaben des Stadtratsbeschlusses Nr. 14-20 / V 01751 „Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München“ (IHKM) in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde so weit wie möglich umgesetzt.

Die energiewirtschaftliche Bewertung ist in den Projektdaten dargestellt.

### **3.12 Einsatz regenerativer Energien**

Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wurde in technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht geprüft. Da die Mindestanforderungen für eine gesamtwirtschaftliche Anlage nicht erfüllt werden können, wird auf eine Photovoltaikanlage verzichtet.

## 4. Kosten

Das BAU hat auf der Grundlage der Projektuntersuchung und Vorplanung unter Berücksichtigung von Einsparpotentialen die Kostenschätzung für die Generalinstandsetzung und den Umbau der Jutier- und der Tonnenhalle erstellt. Darin enthalten sind Baukosten nach DIN 276 entsprechend dem Preis- und Erkenntnisstand (Stand Index Nov. 2018) inklusive Nebenkosten und Ersteinrichtung zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze).

Für Kunst-am-Bau wurde kein Etat vorgesehen, da die programmatische Ausrichtung der zukünftigen Neunutzung der Jutier- und Tonnenhalle selbst eine Schaffung und Entstehung von Kunstobjekten an diesem Ort erwarten lässt.

### 4.1 Ermittlung der Projektkosten

Kostenschätzung Jutierhalle	27.700.000 Euro
Kostenschätzung Tonnenhalle	50.300.000 Euro
Kostenschätzung Tiefgarage	6.600.000 Euro
	<hr/>
<b>Kostenschätzung gesamt</b>	<b>84.600.000 Euro</b>
Reserve für Kostenrisiken (rd. 17,5 % der Kostenschätzung)	14.800.000 Euro
	<hr/>
Gesamtprojektkosten und <b>Kostenobergrenze</b>	<b>99.400.000 Euro</b>

Im Zuge der Planung und im Hinblick auf die Optimierung der Wirtschaftlichkeit konnte eine **Reduzierung der Kosten um ca. 15 %** (insbesondere durch den Verzicht auf die Unterkellerung der Bestandshallen sowie die Reduzierung von Nutzerbedarfen, vgl. Ziffer 3.10) erreicht werden. Weitere Einsparungen konnten nicht sinnvoll erfolgen, da bereits etwa ein Drittel der Projektkosten in die in jedem Fall anfallende Instandsetzung, Ertüchtigung und Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz fließen und ein weiteres Drittel der notwendigen technischen Ausstattung der Hallen geschuldet ist.

Die Projektkosten in Höhe von 99,4 Mio. Euro (inkl. Risikoreserve) werden als Kostenobergrenze für die weitere Planung und Vorbereitung des Projektes festgelegt. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen zulässig.

Die Eigenleistungen des BAU sind in den Projektdaten auf Blatt 5 der Anlage 5 nachrichtlich aufgeführt.

### 4.2 Umfang der Investitionskosten

Die Vorgaben des Beschlusses des Stadtrats „Standards bei städtischen Bauinvestitionsprojekten sowie bei deren Unterhalt und Betrieb“ vom 26.04.2007 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 09711) lassen sich nicht auf die Generalinstandsetzung und den Umbau der



Jutier- und Tonnenhalle mit Neubau einer Tiefgarage übertragen, da bauliche Vorgaben aus dem Bestandsgebäude übernommen werden müssen, die sich keinen Richtwerten zuordnen lassen und daher nicht bewertet werden können.

Jutier- und Tonnenhalle stellen zwei stadtprägende Einzelbaudenkmäler dar, die in ihren Erscheinungsbildern und ihrer Substanz gesichert und ertüchtigt werden müssen (Anlagen 6 und 7). Beide Hallen sind daher instandzusetzen und umzubauen. Das kann unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mit einem Neubau verglichen werden.

Auf Grundlage von umfassenden Bestandsaufnahmen, Detailuntersuchungen und Gutachten wurde durch das BAU eine Vorplanung mit qualifizierter Kostenermittlung erstellt, die den notwendigen Anforderungen bzgl. Denkmalschutz, Brandschutz, TA-Lärm und Standsicherheit gerecht wird, aber auch die Vorgaben für einen Kulturbau mit Veranstaltungssälen und die Mindestanforderungen an Atelierflächen und Arbeitsräume im Rahmen der Möglichkeiten berücksichtigt.

Nach Recherchen finden sich für das Gesamtprojekt, bestehend aus der Jutierhalle als „Haus-im-Haus-Konzept“ und der Tonnenhalle als kultureller Veranstaltungsort, jeweils grundverschiedene einzigartige Objekte, keine in vergleichbarer Weise umgesetzten städtischen Projekte mit ähnlicher Aufgabenstellung, welche zum Kostenvergleich herangezogen werden könnten.

Ersatzweise wurde ein vom beauftragten Projektsteuerer bearbeitetes Vergleichsprojekt andernorts aus dem Jahr 2012 zum Kostenvergleich herangezogen. Der Kostenkennwert BGF/m<sup>2</sup> für die zu sanierende bestehende und als Veranstaltungsort ausgebaute Tonnenhalle einschließlich der Jutierhalle ist gegenüber diesem annähernd vergleichbaren, denkmalgeschützten Theater- und Kulturprojekt deutlich günstiger.

Die Kosten für den Neubau der Tiefgarage entsprechen den Kosten für die Tiefgaragenbauten der Feuerwache 1.

## **5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung**

Für die Maßnahme wurde eine Kostenobergrenze in Höhe von 99,4 Mio. Euro festgelegt. Hierin enthalten sind eine Risikoreserve (17,5 %) in Höhe von 14,8 Mio. Euro und Ersteinrichtungskosten in Höhe von 2,5 Mio. Euro. Unabhängig davon ist eine Kostenfortschreibung auf Grund von Index- und Marktpreisveränderungen zulässig.

### **5.1 Förderfähigkeit**

Die Maßnahme ist grundsätzlich im Rahmen der Denkmalpflege förderfähig. Die Mehraufwendungen für den Denkmalschutz betragen rund 19 Mio. Euro. Die entsprechenden staatlichen Zuwendungen werden durch die Stadtkämmerei (SKA) beantragt.

Für die energetische Sanierung der Jutier- und der Tonnenhalle, Dachauer Straße 110, stehen im Rahmen des Stadtratsbeschlusses IHKM Klimaschutzprogramm 2019 (Integriertes Handlungsprogramm Klimaschutz in München) aus dem Sonderprogramm „Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung“, Finanzposition 6010.940.7640.8, Finanzmittel in Höhe von 5,336 Mio. Euro für die Maßnahme Jutierhalle und 6,152 Mio. Eu-

ro für die Maßnahme Tonnenhalle, gesamt 11,488 Mio. Euro, zur Verfügung.

## 5.2. MIP 2019 - 2023

Das Bauvorhaben wurde zur Fortschreibung des MIP 2019 – 2023 mit Planungskosten in Höhe von 3 Mio. Euro angemeldet.

Um die Planungen weiter durchführen zu können und um mit den Bauarbeiten im Frühjahr 2022 termingerecht starten zu können, sind weitere Kosten des Projektes in das Mehrjahresinvestitionsprogramm aufzunehmen. Zwar erhöhen sich die Kosten der Maßnahme 8800.7590 in den Jahren 2019 und 2020, eine Ausweitung liegt jedoch nicht vor, da die höheren Kosten durch die Reduzierung der Pauschale IHKM Klimaschutzprogramm 2019 aus dem Sonderprogramm „Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung KSP 2019“ Maßnahme 6010.7640 gedeckt werden. Das BAU wird die Projektkosten einschließlich der Risikoreserve sowie die Reduzierung der Pauschale IHKM Klimaschutzprogramm 2019 aus dem Sonderprogramm „Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung KSP 2019“ zum Mehrjahresinvestitionsprogramm 2019 - 2023 fortschreiben.

## 5.3 Auszahlungen im Bereich der Investitionstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten (entspr. Zeile S5 des Finanzrechnungsschemas)</b>		97.664.000€*	
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)		1.000.000 € in 2019 2.000.000 € in 2020 8.000.000 € in 2021 20.000.000 € in 2022 20.000.000 € in 2023 20.000.000 € in 2024 9.364.000 € in 2025 14.800.000 € in 2026	
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)		2.500.000 € in 2024	

\*Geringere zahlungswirksame Kosten ab 2019 im Vergleich zur vorgenannten Kostenobergrenze sind auf bereits bis 2018 erfolgte Ist-Auszahlungen zurückzuführen.

Das BAU meldet die benötigten Haushaltsmittel und Verpflichtungsermächtigungen termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsaufstellungsverfahren an und führt die Umbuchung aus der Pauschale IHKM Klimaschutzprogramm 2019, Sonderprogramm „Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung KSP 2019, termingerecht für die Haushaltsjahre 2019 und 2020 durch.

## 6. Vorsteuerabzug

Es ist zu erwarten, dass ein Teil der Umsätze, die das KR künftig aus der Überlassung der Jutier- und Tonnenhalle erzielt, steuerbar ist und steuerpflichtig sein wird. Für diese Umsätze ist die Landeshauptstadt München grundsätzlich vorsteuerabzugsberechtigt. Soweit bei den Umsätzen eine Steuerbefreiung Anwendung findet und kein Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 9 Abs. 1 und 2 UStG möglich ist, können sich Ausschusstatbestände für den Vorsteuerabzug ergeben. Das BAU wird deshalb zusammen mit der SKA festlegen, zu welchem Anteil eine Vorsteuerabzugsberechtigung besteht. Auf dieser Grundlage wird für einen Teil der Kosten, die für die Generalinstandsetzung und den Umbau der Jutier- und Tonnenhalle anfallen, Vorsteuer geltend gemacht. Die Projektkosten in Höhe von 99,4 Mio. Euro sind dennoch brutto veranschlagt. Es ist zu erwarten, dass die Vorsteuerabzugsberechtigung nur für einen geringen Teil der Umsätze besteht.

## 7. Stadtinterne Abstimmung

Die Beschlussvorlage ist mit dem PLAN, dem RAW, dem KULT und dem BAU abgestimmt.

Die SKA hat der Beschlussvorlage zugestimmt und bittet Folgendes aufzunehmen:

*„Im Beschluss vom 06./19.10.2016 wurde das Kulturreferat beauftragt, in Zusammenarbeit mit der SKA und dem RAW ein wirtschaftliches Rahmenkonzept für den künftigen Betrieb der Jutier- und Tonnenhalle zu erarbeiten. Zu prüfen war die Vorteilhaftigkeit einer Betriebs-GmbH.*

*Parallel zu dem Beschluss am 04.07.2019 zur Sanierung sollte ursprünglich auch vom KULT ein Grundsatzbeschluss zur Gründung einer Betriebs-GmbH eingebracht werden. Dieser Beschluss wurde jedoch verschoben, da lt. Projektplan die Übergabe der sanierten Hallen an die Nutzer erst in 2025 erfolgen kann.*

*Der SKA wurde zur Prüfung der Beschlussvorlage für die Gründung einer Betriebs-GmbH die Unternehmensplanung vorgelegt. Die Planungen sehen einen jährlichen Zuschussbedarf für den reinen Betrieb i.H.v. rd. 2,35 Mio. € vor. Dieser entspricht der Planung aus 2016 mit rd. 2,32 Mio. €. Jedoch war in 2016 noch kein bauliches Konzept für die Sanierung bekannt. Das Konzept liegt nun vor und die Projektkosten sind jetzt bekannt. Sie werden auf die Miete umgelegt, nach einer Schätzung des KULT (ein Bewertungsgutachten wird erstellt) entstehen somit weitere rd. 1,77 Mio. € Kosten jährlich.*

*Auf Grund der in 2016 noch nicht bekannten Mietkosten erhöht sich Stand heute der notwendige Zuschussbedarf von den o.g. rd. 2,35 Mio. € auf rd. 4,12 Mio € jährlich.*

*Das KULT ergänzt hierzu, dass durch die Mietkosten eine entsprechende Ausweitung des Kulturhaushalts erfolgt, diese jedoch als Einnahme des Kommunalhaushalts verbucht werden.“*

## 8. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses, weil den Vorhaben überörtliche Bedeutung zukommt. Dem Bezirksausschuss des Stadtbezirks 9, Neuhausen-Nymphenburg, wurde die Beschlussvorlage vorab zur Kenntnisnahme zugeleitet.

## 9. Unterrichtung der Koreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferat, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, sowie dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet. Dem Korreferenten des Kulturreferates, Herrn Stadtrat Richard Quaas, sowie der Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Sabine Krieger, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Florian Roth, wurde je ein Abdruck der Beschlussvorlage zugeleitet.

## 10. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im Rahmen der Ausführungsgenehmigung ohnehin wieder mit der Angelegenheit befasst wird.

## II. Antrag der Referentin

1. Der Bedarf gemäß angepasstem Nutzerbedarfsprogramm vom 06.03.2018 (=endgültiges Nutzerbedarfsprogramm) wird genehmigt.
2. Dem Projektauftrag wird zugestimmt.
3. Das Planungskonzept mit Projektkosten in Höhe von 99,4 Mio. Euro wird nach Maßgabe der Vorentwurfsplanung genehmigt.
4. Das Baureferat wird gebeten, die Entwurfsplanung zu erarbeiten und die Ausführung vorzubereiten.
5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Ausführungsgenehmigung herbeizuführen.
6. Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2019-2023 wird für die Maßnahme „Dachauer Straße 110, Jutier- und Tonnenhalle, Generalinstandsetzung und Umbau“ wie folgt geändert:

**MIP alt: Dachauer Str. 110, Jutier- u. Tonnenhalle, Generalinstandsetzung u. Umbau**

### Maßnahmen-Nr: 8800.7590, Rangfolgen-Nr. 4

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2018	Programmjahr 2019bis 2023					nachrichtlich		
			Summe 2019 - 2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
E (935)	0	0	0	0	0	0	0	0		
B (940)	3.000	1.736	1.264	300	200	764	0	0		
Summe	3.000	1.736	1.264	300	200	764	0	0		
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0		
St. A.	3.000	1.736	1.264	300	200	764	0	0		

**MIP neu: Dachauer Str. 110, Jutier- u. Tonnenhalle, Generalinstandsetzung u. Umbau**

**Maßnahmen-Nr: 8800.7590, Rangfolgen-Nr. 4**

Gruppe Bez.(Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2018	Programmjahr 2019bis 2023						nachrichtlich	
			Summe 2019 - 2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
E (935)	2.500	0	0	0	0	0	0	0	2.500	
B (940)	82.100	1.736	51.000	1.000	2.000	8.000	20.000	20.000	20.000	9.364
Summe	84.600	1.736	51.000	1.000	2.000	8.000	20.000	20.000	22.500	9.364
Z (361)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	84.600	1.736	51.000	1.000	2.000	8.000	20.000	20.000	22.500	9.364

In den Gesamtkosten zum **Projektauftrag** ist die **Risikoreserve nicht** enthalten. Sie ist jedoch in den Projektkosten mit 17,5 %, das entspricht **14,8 Mio.** Euro, berücksichtigt und wird im MIP, in der Risikoausgleichspauschale veranschlagt.

Risikoausgleichspauschale (UA 6000.7500)

Gruppe Bez.(Nr.)	Rate Risikoreserve (Jahr der Fertigstellung)						nachrichtlich	
	Jahr:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
B (940)								14.800

7. Die Fortschreibung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes2019-2023 wird für die Maßnahme „Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung – KSP 2019“ wie folgt geändert:

Reduzierung der IHKM Pauschale

**MIP alt: Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung – KSP 2019**

**Maßnahmen:: 6010.7640, Rangfolgen-Nr. 2**

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2018	Programmjahr 2019bis 2023						nachrichtlich	
			Summe 2019 - 2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
B (940)	57.134	0	57.134	5.717	18.196	25.000	8.221	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>57.134</b>	<b>0</b>	<b>57.134</b>	<b>5.717</b>	<b>18.196</b>	<b>25.000</b>	<b>8.221</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z (361)										
<b>St.</b>	<b>57.134</b>	<b>0</b>	<b>57.134</b>	<b>5.717</b>	<b>18.196</b>	<b>25.000</b>	<b>8.221</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**MIP neu: Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung – KSP 2019**

**Maßnahmen:: 6010.7640.Rangfolgen-Nr. 20**

Gruppe Bez. (Nr.)	Gesamtkosten	Finanz. bis 2018	Programmjahr 2019bis 2023						nachrichtlich	
			Summe 2019 - 2023	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Finanz. 2025 ff
B (940)	45.646	0	45.646	4.717	16.196	19.087	5.646	0	0	0

<b>Summe</b>	<b>45.646</b>	<b>0</b>	<b>45.646</b>	<b>4.717</b>	<b>16.196</b>	<b>19.087</b>	<b>5.646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Z (361)										
<b>St.</b>	<b>45.646</b>	<b>0</b>	<b>45.646</b>	<b>4.717</b>	<b>16.196</b>	<b>19.087</b>	<b>5.646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

8. Das Kulturreferat wird beauftragt, die Mittel für die Ersteinrichtungskosten in Höhe von 2,5 Mio Euro auf der Finanzposition 8800.935.7590.5 „Generalinstandsetzung und Umbau der Jutier- und Tonnenhalle, EEK“ zu dem entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren termingerecht anzumelden
9. Das Baureferat wird gebeten, die erforderlichen Mittel auf der Finanzposition 8800.940.7590.5 „Generalinstandsetzung und Umbau der Jutier- und Tonnenhalle“ termingerecht zu den entsprechenden Haushaltsplanaufstellungsverfahren anzumelden und die Übertragung der Haushaltsmittel von der Finanzposition 6010.940.7640.8 „Energieeffiziente Gebäudehülle und Heizungssanierung – KSP 2019“ im Rahmen der Nachtragshaushaltsplanung 2019 durchzuführen.
10. Diese Beschlussvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Manuel Pretzl  
2. Bürgermeister

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat -Immobilienmanagement-KS

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Kulturreferat  
das Kulturreferat - Abt2  
das Kulturreferat - GL2  
das Baureferat -H02  
das Baureferat - H1  
das Baureferat - H1T  
das Baurreferat - RG 4  
die Stadtkämmerei  
die Stadtkämmerei - HA II-2  
das Referat für Arbeit und Wirtschaft  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - PLAN HA II/2  
das Kommunalreferat - GL2  
z.K.

Am \_\_\_\_\_