

Hansastr. 31

**Bedarfe „Förderzentrum junge Kultur- und Kreativwirtschaft“
im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Untersuchung des Nachverdichtungspotentials
für Gewerbehof Hansastr. 31**

Anpassung des Stadtratsauftrages vom 27.11.2013

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00136

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 19.05.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Vorliegen der Ergebnisse aus der Bauuntersuchung und der brandschutztechnischen Stellungnahme; Stadtratsbeschluss über Beauftragung einer Machbarkeitsstudie Gewerbehof Hansastr. 31
Inhalt	Weiteres Vorgehen zum Beschluss „Förderzentrum junge Kultur- und Kreativwirtschaft“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13050, nicht-öffentlich); Neuausrichtung Hansastr. 31
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Aufhebung des Beschlusses „Förderzentrum junge Kultur- und Kreativwirtschaft“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13050, nicht-öffentlich); Weiterbetrieb des Gebäudes mit den genehmigten Nutzungen; Entscheidung durch den Stadtrat nach Vorliegen der Ergebnisse der beauftragten Machbarkeitsstudie.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Hansastraße 31, Machbarkeitsuntersuchung Gewerbehof
Ortsangabe	Hansastr. 31, Gebäude 506, Flurstück Nr. 8566/0, Gemarkung München Sektion V

Hansastr. 31

**Bedarfe „Förderzentrum junge Kultur- und Kreativwirtschaft“
im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Untersuchung des Nachverdichtungspotentials
für Gewerbehof Hansastr. 31**

Anpassung des Stadtratsauftrages vom 27.11.2013

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00136

Anlage:
Lageplan

Beschluss des Kommunalausschusses vom 19.05.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Ausgangslage

Bei dem Areal Hansastr. 31 (Flurstück 8566/0, Gemarkung München Sektion V) handelt es sich um das ehemalige Flamuco-Gelände, das 1986 von der Stadt erworben wurde. Auf dem Gelände befinden sich teilweise noch die ehemaligen Wohn-, Betriebs- und Lagergebäude der Firma Flamuco.

Das an die Hansastrasse angrenzende Gebäude 509 ist ein Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten, einem Lager im KG und einem Laden. Im Rückraum des Grundstücks befindet sich das **sechsstöckige, ehemalige Fabrikgebäude (506)**, das Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist. Weitere Bebauungen auf dem Grundstück sind ein Fabrikgebäude mit zwei Stockwerken (507) sowie ein eingeschossiger Verbindungstrakt (513). Zwei weitere Gebäude (505, 512) sind als KFZ-Werkstatt vermietet (vgl. Lageplan, Anlage).

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 27.11.2013 „Förderzentrum junge Kultur- und Kreativwirtschaft“ (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13050, nicht-öffentlich) das Kommunalreferat (KR) beauftragt, die Planung für ein Förderzentrum junge Kultur- und Kreativwirtschaft in der Hansastr. 31, **Gebäude 506** durchzuführen und mit der Ausführung die GWG zu beauftragen. Als **Projektobergrenze** wurden **500.000,- €** festgelegt.

Realisiert werden sollte das Förderzentrum in den an Feierwerk e.V. überlassenen Räumen im 1. und 4. OG, die baurechtlich als Lager und Werkstatt genehmigt sind. Das Vorhaben ist genehmigungspflichtig.

2. Aktuelle Entwicklungen

Das Areal Hansastr. 31 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1666 der LHM vom 10.08.1990. Darin ist für das Grundstück als Nutzungsart „Gewerbe“ festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Bestand nur etwa zur Hälfte ausgeschöpft. Das Grundstück ist für eine Entwicklung als Gewerbehof durch die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft (MGH) vorgesehen. Im Hinblick auf diese Entwicklung ist der Bauunterhalt für das Gebäude 506 seit vielen Jahren auf notwendigste Maßnahmen beschränkt. Das Gebäude weist mittlerweile einen hohen Instandhaltungsrückstau auf.

Im Rahmen der Planung für das „Förderzentrum für junge Kultur- und Kreativwirtschaft“ wurde eine Bauuntersuchung und eine brandschutztechnische Stellungnahme eingeholt. Diese weisen für das gesamte Gebäude 506, das 1963 errichtet wurde, erhebliche Mängel an Flachdach, Fassade, techn. Ausstattung und im bestehenden Brandschutz aus.

In Abstimmung mit der Branddirektion werden aktuell bauliche Sofortmaßnahmen zur Aufrechterhaltung des vorbeugenden Brandschutzes durchgeführt. Diese Maßnahmen werden aus Haushaltsmitteln des KR im laufenden Bauunterhalt finanziert.

Die Umgestaltung und der Betrieb eines Förderzentrums Kultur- und Kreativwirtschaft in den vorgesehenen Flächen im 1. und 4. OG würde eine Nutzungsänderung durch die Lokalbaukommission erfordern. Diese würde zum Erlöschen des Bestandsschutzes für das gesamte Gebäude führen und eine **umfassende Sanierung** auslösen. Eine qualifizierte Kostenschätzung weist hierfür **Kosten i.H.v. rd. 1,4 Mio €** aus. Eine Umsetzung des Förderzentrums für junge Kultur- und Kreativwirtschaft im Rahmen des genehmigten Budgets i.H.v. 500.000,- € wäre leider nicht möglich.

3. Weitere Perspektive

Das KR wurde mit dem Beschluss „Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms“ (Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft am 24.09.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15570) beauftragt, eine **Machbarkeitsuntersuchung** für einen Gewerbehof Hansastr. 31 durchzuführen. Dabei soll eine **Nutzungsmischung von klassischem Gewerbe sowie Kultur- und Kreativwirtschaft** zugrunde gelegt werden. Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) erstellte dafür ein Nutzer-Bedarfskonzept. Eine Raumbedarfsmeldung des Feierwerks e.V. für eine entsprechende Nutzung liegt ebenfalls vor.

Das Sozialreferat bittet bei der Umsetzung der Machbarkeitsstudie entsprechende Bedarfe zu berücksichtigen. Somit ist das Grundstück Hansastr. 31 planungsbetroffen.

Auf Grund der oben dargestellten Kosten und des Gebäudezustands sowie der ohnehin anstehenden Machbarkeitsuntersuchung für das Areal Hansastr. 31 erscheint eine isolierte Umsetzung des „Förderzentrums junge Kultur- und Kreativwirtschaft“ zum jetzigen Zeitpunkt wirtschaftlich nicht sinnvoll. Sollte dennoch vorgezogen eine Umsetzung erfolgen sollen, wäre eine Projektkostenausweitung um rd. 900.000 € auf 1.400.000 € erforderlich.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung soll die zukünftige Planung für das Areal Hansastr. 31 erfolgen. Die MGH schätzt nach bisherigen Erfahrungen hierfür einen Zeitraum von etwa 10 Jahren bis zur Realisierung.

4. Finanzielle Abwicklung

Mit dem Beschluss „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement, Portfoliomanagement des Kommunalreferates“ (Vollversammlung vom 20.03.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13753, nicht-öffentlich sowie Kommunalausschuss vom 07.11.2019, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16259) wurden für die Durchführung von Machbarkeitsstudien Finanzmittel für das KR durch den Stadtrat genehmigt. Darin enthalten sind auch die Kosten für die Durchführung der Machbarkeitsuntersuchung für das Areal an der Hansastr. Daher sind mit dieser Beschlussvorlage keine Budgetausweitungen verbunden.

Die für die Durchführung der Machbarkeitsstudie erforderlichen Planungsmittel sind im Haushaltsplan bereits unter Innenauftrag L34111710200 Sachkonto 651122, Buchungskreis 0175, veranschlagt.

5. Entscheidungsvorschlag

Eine Berücksichtigung der Bedarfe „junge Kultur- und Kreativwirtschaft“ erfolgt im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung Gewerbehof Hansastr.

Das Gebäude 506 wird mit den genehmigten Nutzungen (Büro-, Studio-, Werkstatt-, und Lagerflächen) weiterbetrieben. Es werden bis zum Vorliegen der Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung die für den Gebäudebetrieb notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des genehmigten laufenden Bauunterhaltsbudgets durchgeführt, um eine weitere Vermietbarkeit und die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten sicherzustellen.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, dem Kulturreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Sozialreferat abgestimmt.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferent / die Korreferentin des Kommunalreferats hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

9. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Machbarkeitsuntersuchung Gewerbehof HansasträÙe wieder mit der Thematik befasst wird.

II. Antrag der Referentin

1. Der Beschluss „Förderzentrum junge Kultur- und Kreativwirtschaft“ vom 27.11.2013 (Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 13050, nicht-öffentlich) wird aufgehoben. Eine Berücksichtigung der Bedarfe „junge Kultur- und Kreativwirtschaft“ erfolgt im Rahmen der Machbarkeitsuntersuchung Gewerbehof HansasträÙe.
2. Das Gebäude 506, HansasträÙe 31 wird mit den genehmigten Nutzungen weiterbetrieben. Es werden bis zu einem Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung nur die für den Gebäudebetrieb notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des genehmigten laufenden Bauunterhaltsbudgets durchgeführt, um eine weitere Vermietbarkeit und die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten sicherzustellen.
3. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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 - Gewerbe und Wohnen Süd

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

- II. An
Referat für Arbeit und Wirtschaft
Kulturreferat
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Sozialreferat
Kommunalreferat - Immobilienmanagement - Technik Süd
Kommunalreferat GL2
z.K.

Am _____