



- I. Frau Stadträtin Julia Schönfeld-Knorr
SPD / Volt - Fraktion
Frau Stadträtin Clara Nitsche
Fraktion die Grünen – Rosa Liste

Rathaus

Datum
09.02.2021

Nutzungsbedingungen im Kreativlabor: aktuelle Lage darstellen

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F 00152 von der Fraktion Die Grünen – Rose Liste, SPD / Volt-Fraktion
vom 22.12.2020, eingegangen am 23.12.2020

Sehr geehrte Frau Stadträtin Schönfeld-Knorr, sehr geehrte Frau Stadträtin Nitsche,

auf Ihre Anfrage vom 22.12.2020 nehme ich Bezug.

In Ihrer Anfrage haben Sie folgenden Sachverhalt vorausgeschickt:

„Auf dem Gelände der ehemaligen Luitpoldkaserne und angrenzenden Gebieten zwischen Dachauer-, Loth-, Schwere-Reiter-, Heß- und Infanteriestraße entsteht mit dem „Kreativquartier“ ein urbanes Stadtquartier, in dem Wohnen und Arbeiten mit Kunst, Kultur und Wissen verknüpft werden.

Das Areal wird in die vier Bereiche Kreativpark, Kreativplattform, Kreativfeld und Kreativlabor unterteilt, die zwar miteinander vernetzt sind, aber unabhängig voneinander entwickelt werden. Die Flächen des Kreativlabors wurden an die städtische MGH – Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH – übertragen, welche die Objekt- und Mietverwaltung, die Sanierung der bestehenden Gebäude und die städtebauliche Entwicklung vorantreibt. Im Teilquartier Kreativlabor wird ein urbaner Nutzungsmix aus Kunst und Kultur, Kultur- und Kreativwirtschaft, Wohnen, Sozialem, Gewerbe und Einzelhandel angestrebt. Aktuell läuft die Ausschreibung für die Vermietung der Halle 23 auf dem Kreativlabor. Mit der Vermietung der Halle 23 könnten Synergieeffekte genutzt und lebendige Begegnungsräume weiter ausgebaut werden.“

Die in Ihrer Anfrage gestellten Fragen können wie folgt beantwortet werden:

Frage 1:

Wie hoch ist der Anteil der Bewerber*innen und Mieter*innen im soziokulturellen Bereich in der Halle 23 und dem Kreativlabor sowie im gesamten Kreativquartier?

- Ein Anteil der Belegung muss an den o.g. soziokulturelle Einrichtungen gehen. Nach welcher Definition wird diese Einordnung vorgenommen?

Antwort:

In der derzeitigen Belegung im Kreativlabor können rd. 7 % dem Bereich Soziokultur zugeordnet werden. Viele Nutzungen im Kreativlabor sind hybrid und bieten unterschiedliche Angebote. Eine völlig eindeutige Zuordnung ist daher teilweise schwer. Bei der hier genannten Zahl von 7% wurden nur die Nutzungen berücksichtigt, deren Kernangebot soziokultureller Natur ist. Der tatsächliche gelebte Anteil auf dem Gelände ist damit höher.

Das Regelwerk Labor von Teleinternetcafé sieht bei dem angestrebten Nutzungsmix 5% für Soziales vor, wobei der Begriff Soziales in diesem Regelwerk nicht genauer definiert ist.

Für das gesamte Kreativquartier liegen derzeit keine Zahlen für den Bereich der Soziokultur vor.

Bei der Halle 23 gab es nach Ende des Interessensbekundungsverfahrens (siehe Frage 2) insgesamt 12 Interessenten, davon 5 mit einem Schwerpunkt im Bereich Soziokultur. Davon sind am 25.01.21 noch insgesamt 6 aktuell, 3 mit Schwerpunkt Soziokultur.

Die Einschätzung erfolgt auf der Definition von Soziokultur als Kultur, die Aktivitäten der unterschiedlichsten Kultursparten vereint, nichtkommerziell ausgerichtet ist, partizipativ und integrativ wirkt und kreative Eigentätigkeit fördert.

Frage 2:

Wie stellt sich die Nutzungsmischung im Kreativquartier und im Kreativlabor momentan dar? Bezogen auf die Halle 23 - wie viele Bewerbungen haben bereits Zusagen erhalten und welche Flächen sind noch zu vergeben?

Antwort:

Zur aktuellen Nutzungsmischung für das Kreativquartier in seiner Gesamtheit liegen derzeit keine Zahlen vor. Die Umsetzung des Baurechts gemäß Bebauungsplan obliegt den jeweiligen Eigentümerinnen. Die Bebauungspläne sehen folgende Nutzungen vor:

Kreativfeld B-Plan 1954:

Gewerbe 7390 m²

Gemeinbedarf (Schule u. KiTa) 13950 m²

Wohnen 35.110 m²

Private und Öffentliche Grünflächen 5155 m²

Park/Plattform B-Plan 2096a:

Gründerzentrum Munich Urban Colab im Kreativpark 10.600 m²

Jutier- und Tonnenhalle (künstlerische / kulturelle/ kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen) 12.000m²

Hochschulerweiterung „Campus Nord“ 28.000m²

Private und öffentliche Grünflächen (Kreativpark)19.670 m²

Wohnen 31051m².

Auf dem Gelände des Kreativlabors der MGH wird auftragsgemäß eine Nutzungsmischung von Kunst, Kultur und Kultur- und Kreativwirtschaft sowie auch in deutlich untergeordnetem Umfang Soziokultur angestrebt. Aktuell sind 38% der Flächen bzw. der darauf befindlichen Nutzungen städtisch gefördert durch Kulturreferat oder Sozialreferat und 22% frei vermietet an Kultur- und Kreativwirtschaft. Dabei lassen sich die konkreten Nutzer*innen inhaltlich oft wie dargestellt mehreren Kategorien zuzuordnen, was bei der Mieterauswahl auch klares Ziel ist, um einen möglichst vielfältigen Mix mit hohen Synergiepotentialen zu erreichen: Bildende Kunst und Musik beispielsweise finden sich sowohl in den geförderten Bereichen als auch in den frei vermieteten Flächen. Umgekehrt gibt es auch in den geförderten Flächen kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzer*innen (zum Beispiel darstellende Kunst). Soziokulturelle Nutzungen finden sich in beiden Bereichen.

Die weiteren Flächen teilen sich auf unter 12% Wohnen, 3% Verwaltung, 2% sonstiges und 23% Leerstand (vor allem die Flächen der Münchner Stadtentwässerung).

Das Gebäude 23 ist das ehemalige Betriebsgebäude und Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Münchner Stadtentwässerung (MSE). Die verfügbaren Flächen auf dem MSE-Gelände wurden 2020 sukzessive nach außen kommuniziert und teilweise vergeben. Im letzten Jahr wurde die Halle 27 mit insgesamt 850 m² an zwei Mieter*innen aus dem Bereich der Soziokultur vermietet. Ebenfalls vermietet wurden Lagerflächen mit insgesamt 70 m².

Das Gebäude 23 mit einer Fläche von 3800m² ist noch nicht vermietet. Im November 2020 wurde die freie Fläche über den Raummelder des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft an Raumsuchende und Multiplikatoren sowie über Website und Rathausumschau breit und transparent kommuniziert. Besichtigungen haben stattgefunden; bis Mitte Februar haben Interessenten die Möglichkeit, ihr verbindliches Interesse samt Nutzungskonzept und Finanzierung an das Kompetenzteam zu schicken. In Absprache mit dem Kulturreferat und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft wird dann das Kompetenzteam über die Vergabe entscheiden. Kriterien sind dabei neben dem inhaltlichen Fokus auf Kunst/ Kultur/ Kultur- und Kreativwirtschaft auch eine nachhaltige Finanzierung und - im Falle von Konzepten für mehrere Nutzergruppen - eine tragfähige Dachstruktur.

Frage 3:

Wie hoch sind die aktuellen Mietpreise pro m² im Altbestand sowie in den renovierten Hallen im Kreativquartier (netto wie brutto) und wird Mehrwertsteuer verlangt?

Antwort:

Die aktuellen Mieten im Altbestand für die Bestandsmieter liegen bei überwiegend 8,25 €/m²

zzgl. Umsatzsteuer und 2,- €/m² Nebenkostenpauschale. Insgesamt erstreckt sich die Spanne der Mieten von 6,- €/m² bis 10,- €/m².

Renovierte Hallen gibt es auf dem Gelände nicht. Aktuell sind sukzessive Instandsetzungsarbeiten im Gange, bei denen die grundsätzliche Funktionalität der Gebäude und Infrastruktur gesichert wird (Beispiel: undichter Keller im Haus 2).

Auf dem ehemaligen Stadtentwässerungsgelände waren keine Bestandsmieter*innen vorhanden, bis Ende 2019 wurde diese Fläche ausschließlich durch die Stadt genutzt. Da hier keine Bestandsmieter*innen betroffen sind, orientiert sich der Mietpreis stärker an der ortsüblichen Marktmiete. Für die Halle 27 wurde zu einem Mietpreis von 12,- €/m² abgeschlossen, bei dem großen Gebäude (Haus 23) laufen derzeit die Bewerbungen der Interessenten, siehe Frage 2.

Grundsätzlich hat die MGH als gewerblicher Vermieter zur Umsatzsteuer optiert. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, ein gewisses Kontingent von Flächen auch an Nutzer*innen zu vermieten, die nicht zur Umsatzsteuer optiert haben, wie z.B. Künstler*innen.

Frage 4:

Welche Mietsteigerungen werden aktuell bei den aktuellen Sanierungen angedacht?

Antwort:

Die notwendigen Mietsteigerungen hängen insbesondere auch von den Sanierungskosten ab, die derzeit von der MGH kalkuliert werden, und können daher derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Grundsätzlich stehen der MGH zur Finanzierung der Sanierung keine städtischen Zuschüsse zur Verfügung, sondern nur die Mieteinnahmen aus dem Gelände. Die MGH ist als GmbH gezwungen, wirtschaftliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen (vgl. Stadtratsbeschluss vom 27.11.2019: „Die MGH ist als GmbH ... zu wirtschaftlichen Handeln verpflichtet ... Die Miethöhen werden von der MGH unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungen und des jeweiligen Bauzustandes festgelegt und orientieren sich an marktüblichen Werten.“). Die MGH hat trotzdem zugesagt, die Mieten für die Bestandsmieter*innen auf dem Gelände nicht auf ein für München übliches Niveau zu erhöhen.

Hinsichtlich der Nebenkosten wurde und wird den Bestandsmieter*innen bisher für sämtliche Nebenkosten (incl. Heizung, Wasser, Strom) nur eine Pauschale von 2,- €/m² berechnet, da bisher auf dem Gelände weitestgehend keine Verbrauchszähler vorhanden sind. Die MGH wird im Laufe des Jahres 2021 flächendeckend Verbrauchszähler installieren. Ab 2022 werden die Nebenkosten dann nach dem Verbrauch abgerechnet werden. Nach Einschätzung der MGH werden diese deutlich über der bisherigen Pauschale liegen.

Ich hoffe, dass ich Ihre Fragen hiermit zufriedenstellend beantworten konnte.

Mit freundlichen Grüßen

- II. Abdruck von I.
an das Direktorium-HA II/V 1
an RS/BW
per mail an anlagen.ru@muenchen.de
z.K.
- III. Wv. FB 2 KT-KuK

Clemens Baumgärtner