



- I. An die Vorsitzende  
des Bezirksausschusses 9  
Neuhausen Nymphenburg  
Frau Anna Hanusch  
Ehrenbreitsteiner Straße 28a EG

80993 München

Datum  
11.03.2021

**Eilantrag: MSE-Fläche Kreativquartier**

Antrag Nr. 20-26 / B 01371 des Bezirksausschusses des 9. Stadtbezirks vom 15.12.2020  
**Vermietungsaktivitäten der Münchner Stadtentwässerung (MSE) im Kreativlabor aussetzen**

Antrag Nr. 20-26 / B 01372 des Bezirksausschusses des 09. Stadtbezirks vom 15.12.2020  
**Mieten Kreativlabor**

Antrag Nr. 20-26 / B 01365 des Bezirksausschusses des 09. Stadtbezirks vom 15.12.20  
**Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit bei Vermietungsangeboten im Kreativquartier**

Antrag Nr. 20-26 / B 01367 des Bezirksausschusses des 09. Stadtbezirks vom 15.12.20  
**Einrichtung von Bandübungsräumen im "Haus 2", Kreativquartier**

Antrag Nr. 20-26 / B 01370 des Bezirksausschusses des 09. Stadtbezirks vom 15.12.20  
**Fortführung Quartiersbüro**

Antrag Nr. 20-26 / B 01374 des Bezirksausschusses des 09. Stadtbezirks vom 15.12.20  
**Kreativquartier: Beleuchtungskonzept und mehr Fahrradabstellplätze im Kreativquartier**

Antrag Nr. 20-26 / B 01361 des Bezirksausschusses des 09. Stadtbezirks vom 15.12.20

Sehr geehrte Frau Hanusch,

der Bezirksausschuss beantragte am 15.12.2020 die im Betreff genannten Anträge.

Es handelt sich um laufende Angelegenheiten im Sinne des § 37 Abs. 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung. Ich darf Ihnen daher in Form dieses Schreibens zu den hier angesprochenen Punkten antworten. Wir beantworten Ihre Anträge gesammelt mit diesem Antwortschreiben, da sie thematisch zusammenhängen und alle das Kreativlabor betreffen. Wir bitten um Verständnis.

Zunächst hier noch Vorbemerkungen zum Kreativlabor insgesamt.

Das Kreativlabor ist im Stadtratsbeschluss Nr. 14-20 / V 16466 vom 27.11.2019 sowie im Regelwerk Labor von TELEINTERNETCAFE von der Stadt klar benannt als ein Gebiet, das es in der bestehenden Struktur langfristig zu erhalten gilt. Der Nutzungsschwerpunkt liegt laut diesem Beschluss in der Kunst, Kultur, Kultur- und Kreativwirtschaft. Zusammen mit Wohnnutzung, gewerblichen und sozialen Nutzungen soll dort ein urbanes, kreatives Umfeld geschaffen werden. Mit der Übertragung an die MGH erging gleichzeitig der Auftrag an die MGH, langfristig aus den Mieten alle Sanierungskosten sowie laufenden Kosten zu decken.

Gleichzeitig besteht angesichts des Mietpreisniveaus auf dem freien Markt in München Raumnot für viele Nutzergruppen. Bei der Koordinierungsstelle Kreativlabor im Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft ist entsprechend ein hoher Nachfragedruck festzustellen: Künstler\*innen brauchen Arbeitsräume, die freie Szene sucht Produktions- und Aufführungsorte, Musiker\*innen benötigen Übungsräume, Kreativschaffende, Vereine, Gewerbe, Gastronomie stellen Anfragen. In diesem Spannungsfeld achten die Stadt zusammen mit der MGH darauf, den Nutzungsmix im Kreativlabor entsprechend des oben genannten Stadtratsbeschlusses darzustellen und alle Interessengruppen im Rahmen der Möglichkeiten entsprechend zu berücksichtigen.

Soziokultur ist hierbei ein Querschnittsthema, das sich in unterschiedlichen Kontexten und Nutzungen findet. In diesem Sinne sind diese Themen auf dem Gelände vertreten und werden bei den Vergaben mit berücksichtigt. Von den derzeitigen Belegungen im Kreativlabor können 7 % dem Querschnittsthema Soziokultur zugeordnet werden. Zudem gibt es auf den Freiflächen weitere Veranstaltungen und temporäre Angebote aus dem Bereich Soziokultur, die dabei nicht eingerechnet sind.

Grundsätzlich ist die bekannte Grundkonstellation zu berücksichtigen, dass die MGH nach derzeitiger Beschlusslage die umfängliche Sanierung des gesamten Labors allein aus den Mieteinnahmen aus dem Gelände erwirtschaften muss und keinerlei Zuschüsse bekommt. Die MGH ist damit gehalten und verpflichtet, Einnahmemöglichkeiten zu erschließen, wo keine Bestandsmieter betroffen sind.

**Antrag Nr. 20-26 / B 01371 Eilantrag: MSE-Fläche Kreativlabor**  
**Antrag Nr. 20-26 / B 01372 Vermietungsaktivitäten der Münchner Stadtentwässerung (MSE) im Kreativlabor aussetzen**  
**Antrag Nr. 20-26 / B 01365 Mieten Kreativlabor**

Die aktuellen Mieten im Altbestand für die Bestandsmieter liegen bei überwiegend 8,25 €/m<sup>2</sup> zzgl. Umsatzsteuer und 2,- €/m<sup>2</sup> Nebenkostenpauschale. Insgesamt erstreckt sich die Spanne der Mieten von 6,- €/m<sup>2</sup> bis 10,- €/m<sup>2</sup>. Diese Bestandsmieten sollen möglichst auf einem moderaten Niveau gehalten werden.

#### Containerflächen

Bei den Containern handelt es sich um Neubauten, bei denen insbesondere die Herstellungskosten erwirtschaftet werden müssen. Die Flächen wurden an Nutzer\*innen aus Kunst, Kultur, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Soziokultur zu Mietpreisen zwischen 10 und 12 €/m<sup>2</sup> vermietet.

Unabhängig von der konkreten Mietpreisgestaltung einzelner Flächen ist das RAW beauftragt, die Entscheidung des Stadtrats zum Thema Mietensenkung in städtischen Immobilien soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar in geeigneter Weise auf die städtischen Gesellschaften zu übertragen (Beschluss der Vollversammlung vom 27.01.2021, Nr. 20-26 / V 02455). Entsprechend dieses Auftrags wird das RAW dem Stadtrat über das Ergebnis nach Prüfung der Möglichkeiten bezüglich der MGH und den Laborflächen berichten.

### MSE-Fläche

Auf dem Gelände der MSE (Gebäude 23 und Gebäude 27) ist kein Bestandsmieter betroffen, da dieses Gelände bis Ende 2019 ausschließlich durch die Stadt selbst genutzt wurde. Insofern ist es das Ziel der MGH, auf diesem Gelände ebenso wie bei den Containerflächen einen Beitrag zur Finanzierung der notwendigen Sanierungen im Kreativlabor zu erwirtschaften. Gebäude 27 wurde 2020 zu einer unteren zweistelligen Basismiete an Nutzungen im Bereich der Soziokultur mit Angeboten auch für Jugendliche vermietet. Bei der Vermietung der Container stehen weitere Mietverträge an Einrichtungen aus dem Bereich der Soziokultur kurz vor dem Abschluss.

Für das Gebäude 23 wurde bis zum 14.2. ein Interessensbekundungsverfahren im Sinne einer Markterkundung durchgeführt. Dabei haben zunächst 15 Nutzungen Interesse bekundet. Aufgrund der Komplexität des Gebäudes und dem klaren Fokus auf einer Nutzung analog zum bestehenden Mix von Kunst, Kultur, Kultur- und Kreativwirtschaft gab es bei dieser ersten Runde kein Konzept, bei dem inhaltliche Ausrichtung und wirtschaftlicher Beitrag in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Es kam daher nicht zum Abschluss eines Mietvertrages. Gleichzeitig wurde durch die eingereichten Konzepte sichtbar, welches Potential das Gebäude trotz der baulichen Herausforderungen bietet. Raum für Begegnung, Öffnung in die Umgebung, Arbeitsräume und soziokulturelle Aspekte für unterschiedliche Altersgruppen waren bei allen Konzepten Bestandteile.

Bei einer Vermietung streben die Stadtverwaltung und MGH entsprechend des Stadtratsbeschlusses vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16466) eine Nutzung an, die sich inhaltlich in das Labor einfügt und einen angemessenen Beitrag zu den wirtschaftlichen Aufwänden bei der Instandhaltung des Geländes leistet. Daher wird aktuell ein erneutes Verfahren zur Vermietung des Gebäudes 23 vorbereitet und veröffentlicht. Hierbei wird sowohl das inhaltliche Nutzungskonzept als auch der vom jeweiligen Interessenten maximal leistbare Mietpreis eingeholt. Der Richtwert für die Miete liegt bei 8,25 €/m<sup>2</sup> in den Erdgeschossflächen. Das für die Mieterauswahl im Kreativlabor zuständige Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft wird aus den Rückmeldungen einen Vermietvorschlag mit einer Gewichtung der beiden Kriterien „Nutzungskonzept“ und „Mietpreisvorstellung“ erarbeiten, in Abstimmung mit Kulturreferat und Referat für Arbeit und Wirtschaft.

Dem Antrag des BA eines temporären Aussetzens der sofortigen Vermietung ist somit inhaltlich Rechnung getragen worden, ebenso dem Antrag auf bezahlbare Mieten auch für soziale und kulturelle Nutzungen.

### **Antrag Nr. 20-26 / B 01367 Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit bei Vermietungsangeboten im Kreativquartier**

Freie Flächen im Kreativlabor werden entsprechend dem Stadtratsauftrag vom Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft vergeben und von diesem auch über verschiedene Kanäle kommuniziert:

- ein sehr umfangreicher Email-Verteiler raumsuchender Akteure der letzten Jahre, die sich beim Kompetenzteam gemeldet haben,
- Emailverteiler mit Verbänden, Multiplikatoren
- bei größeren Flächen: zusätzlich Kommunikation über die Rathaus Umschau
- Versand an Presseverteiler
- Website des KT KuK
- Social Media

Zudem steht die Koordinierungsstelle Kreativlabor als Teil des Immobilienservices im Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft laufend als direkte Ansprechpartnerin Raumsuchenden zur Verfügung.

Mit diesen Kommunikationskanälen ist eine sehr breite Kommunikation in die avisierten Zielgruppen des Kreativlabors gewährleistet. Dies belegen die umfangreichen laufenden Rückmeldungen aus der Szene über die letzten Jahre.

Dem Antrag des BA ist damit Rechnung getragen.

### **Antrag Nr. 20-26 / B 01370 Einrichtung von Bandübungsräumen im "Haus 2", Kreativquartier**

Die Einrichtung von Musikübungsräumen in Kellerflächen des Hauses 2 ist bereits seit langem geplant, konnte allerdings aufgrund des baulichen Zustands bislang noch nicht umgesetzt werden. Die Sanierung des Kellers durch die MGH ist bisher noch nicht abgeschlossen. Parallel erfolgten Begehungen der Räume mit dem Kulturreferat, um die Eignung der Räume und ggfs. erforderliche weitere Maßnahmen wie Schallschutz zu prüfen. Sobald die baulichen Maßnahmen abgeschlossen sind, erfolgt die Vergabe durch das Kompetenzteam.

Der Antrag des BA wird inhaltlich – nach Abschluss der Sanierungsarbeiten – umgesetzt.

### **Antrag Nr. 20-26 / B 01374 Fortführung Quartiersbüro**

Wir haben das Kulturreferat um Stellungnahme gebeten, das Folgendes mitgeteilt hat:

Ausgangspunkt für die Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle war die Zielsetzung, mit unterschiedlichen Veranstaltungs-, Diskussions-, Ausstellungs- und Vernetzungsformaten das Kreativlabor als Experimentierraum zu etablieren und dessen besondere Identität und Qualität

zu stärken. Das „Quartiersbüro“ wurde, um Kontinuität für das Kreativlabor zu gewährleisten, ein weiteres Mal für das Jahr 2020 beauftragt, seine Vernetzungsarbeit und sein Veranstaltungsprogramm fortzuführen und weiterzuentwickeln. Das „Quartiersbüro“ hat ohne Zweifel mit seiner Arbeit zur Vernetzung der Nutzer\*innen beigetragen, und zum Beispiel mit den Spaziergängen das Kreativlabor Interessierten bekannt gemacht.

Nach Evaluation sollte die Funktion eines Quartiersbüros im Kreativlabor auf Basis einer Ausschreibung verstetigt und verortet werden. Dabei sollten sämtliche Gremienstrukturen vor Ort kritisch hinterleuchtet und den Erfordernissen angepasst werden. Das Planungsreferat prüft derzeit gemeinsam mit dem Kompetenzteam für Kultur- und Kreativwirtschaft und dem Kulturreferat eine tragfähige Gremienstruktur für das gesamte Kreativquartier. Des Weiteren wird Kommunikationskonzept für das gesamte Kreativquartier vom Planungsreferat in Abstimmung mit den beteiligten Referaten erarbeitet.

Veranstaltungen, die das „Quartiersbüro“ im Kontext des gesamten Kreativquartiers und darüber hinaus angeboten hat, können künftig nach Bedarf im Rahmen der neuen Gremienstruktur realisiert werden.

Insbesondere die aktuelle Haushaltssituation sowie die Pandemie verpflichten die Stadt, neue vertragliche Bindungen im Kontext der Gesamtstruktur kritisch zu prüfen und deren Sinnhaftigkeit sehr kritisch zu hinterfragen.

Vor diesem Hintergrund sieht das Kulturreferat von einer Ausschreibung der Funktion eines Quartiersbüros für das Kreativlabor ab.

Unabhängig vom „Quartiersbüro“ ist die Koordinierungsstelle für alle Nutzer\*innen vor Ort präsenster Ansprechpartner, informiert Interessierte generell über das Kreativlabor, dessen Konzept und Nutzungen und ist Anlaufstelle für alle Anfragen zu Raum und Freiflächen.

### **Antrag Nr. 20-26 / B 01361 Beleuchtungskonzept und mehr Fahrradabstellplätze im Kreativquartier**

Die MGH ertüchtigt derzeit die Beleuchtung des Kreativlabors, um damit insbesondere auch einen Beitrag zur Sicherheit auf dem Gelände zu leisten. Ein einheitliches Beleuchtungskonzept, das sowohl hinsichtlich der Funktionalität als auch kreativ-künstlerisch dem Anspruch des Kreativlabors gerecht wird, wäre aus Sicht der Referate wie der MGH zu begrüßen.

Angesichts der vielen akuten baulichen Probleme und der damit verbundenen gewaltigen finanziellen Anstrengungen auf dem Gelände muss dieses Projekt allerdings derzeit zurück gestellt werden.

Die Schaffung zusätzlicher Fahrradstellplätze auf dem Kreativlabor wird von Verwaltung wie der MGH ebenfalls als nötig erachtet. Die MGH wird geeignete Standorte dafür identifizieren und dann in die Umsetzung gehen.

Ich hoffe, dass Ihren Anträgen mit diesen Ausführungen Rechnung getragen ist.

Mit freundlichen Grüßen

- II. Abdruck von I.  
an RS/BW  
an das Direktorium-HA II/BA-G Nord  
an die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH, Herrn Boneberger  
an das Kulturreferat, Frau Schlegelmilch  
an das Sozialreferat, S-II-KJF/JA  
z.K.
- III. Wv. FB 2 KT-KuK

Clemens Baumgärtner