



I. An die Vorsitzende  
des Bezirksausschusses 4  
Schwabing West  
Frau Gesa Tiedemann

Tal 13

80331 München

Datum  
11.03.2021

**Vermietaktivitäten der Münchner Stadtentwässerung (MSE) im Kreativlabor aussetzen**  
Antrag Nr. 20-26 / B 01449 des Bezirksausschusses des 04. Stadtbezirks vom 18.12.2020

Sehr geehrte Frau Tiedemann,

der Bezirksausschuss beantragte am 18.12.20 die Landeshauptstadt mit ihrer Tochtergesellschaft Münchner Gewerbehof Gesellschaft (MGH) soll die aktuellen Vermietaktivitäten der MSE, insbesondere Halle 23, unverzüglich aussetzen.. Es handelt sich um eine laufende Angelegenheit im Sinne des § 37 Abs. 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung. Zuständig ist daher der Oberbürgermeister, der mein Referat mit der Beantwortung beauftragt hat.

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 umfangreiche 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.

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.

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.

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 sowie bezahlbaren Miethöhen ist somit inhaltlich Rechnung getragen worden

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 II SG 7

Clemens Baumgärtner