



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- I. An
die Stadtratsfraktion
DIE LINKE. / Die PARTEI
z.Hd. Frau Stadträtin Marie Burneleit
Rathaus
80331 München

Nutzung Kattowitzer Str. 25

Antrag Nr. 20-26 / A 01487 von der Stadtratsfraktion DIE LINKE. / Die PARTEI
vom 20.05.2021, eingegangen am 21.05.2021

Sehr geehrte Frau Stadträtin Burneleit,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Antrag fordern Sie die Landeshauptstadt München, Kommunalreferat (KR), auf:

1. *„Das städtische Grundstück an der Kattowitzer Str. 25 wird nach der Nutzung durch den Katastrophenschutz für KünstlerInnen als Kreativfläche genutzt. Die Hallen werden als Atelierräume ausgeschrieben und bevorzugt an ein Kollektiv oder eine Vereinigung von KünstlerInnen oder Kreativschaffenden, die das Gelände gemeinsam neu transformieren und gestalten, in Selbstverwaltung vergeben.“*
2. *Das leerstehende, städtische Wohngebäude auf dem Gelände wird umgehend zur Nutzung als Wohnraum für Auszubildende renoviert.*
3. *Die Brachflächen südlich des städtischen Geländes Kattowitzer Str. 25 werden – falls möglich - über die Stadt angemietet oder gekauft und für eine dauerhafte, quartiersbildende und kulturstiftende Nutzung durch sogenannte „Wagenplätze“ zur Verfügung gestellt.“*

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages, der sich auf die Zwischennutzung eines einzelnen Grundstücks bezieht, betrifft jedoch eine „laufende“ Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Denisstraße 2
80335 München
Telefon: 089 233-22871
Telefax: 089 233-26057
kristina.frank@muenchen.de

Zu Ihrem Antrag vom 20.05.2021 teile ich Ihnen Folgendes mit:

Auf dem Areal der Kattowitzer Str. 25 befinden sich neben einem Wohnhaus eine große und eine kleinere Halle, vier Garagen und ein Zwischengebäude. Die Hallen sind aus dem Jahr 1959 und nicht beheizbar. Seit Anfang August wird die große Halle (ca. 700 m²) auf Grund des dringenden Bedarfs zur Zwischenlagerung von Pandemiematerial (Masken, Selbsttests) für städtische Schulen und KITAs, aber auch Beschäftigte der LHM genutzt. Für diese Zwecke wird die Halle zumindest noch mehrere Monate benötigt. Ab Mitte 2022 werden Fahrzeuge des Katastrophenschutzes während der Bauphase der Feuerwache 5 in der großen Halle sowie in zwei großen Garagen untergestellt. Diese Nutzung wird voraussichtlich bis 2023 andauern.

Die gewerblichen Gebäude sind als Lagerhalle, Werkstatt und Garagen genehmigt. Die Flächen und die Nutzung sind grundsätzlich für kreativwirtschaftliche Zwecke geeignet. Trotzdem ist eine kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzung des Objekts aus Sicht des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft (KT-KuK) aus folgenden Gründen nicht sinnvoll und nur wenig erfolversprechend:

Die dezentrale Lage, abseits von urbaner Infrastruktur am Rande einer reinen Wohnsiedlung, deren Grundstücke größtenteils mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind, ist für ein kreatives Zentrum weitgehend ungeeignet und für die Akteure unattraktiv. Eine kleinteilige Vermietung würde daher keine starken Akteure anziehen, die das Projekt so in den Fokus rücken, dass es ein Selbstläufer werden würde. Eine Vermietung würde nur durch sehr günstige Mieten erfolgen können.

Die Anmietung des Gesamtobjektes von interessierten Akteuren, die ein auf das Objekt zugeschnittenes kultur- und kreativwirtschaftliches Gesamtkonzept umsetzen und einen wirtschaftlichen Betrieb sicherstellen würden, ist nach Erfahrungen mit anderen Objekten hier nicht etablierbar. Erstens wären erhebliche Sanierungen und entsprechende Nutzungsänderungen notwendig, zweitens könnten wohl nicht die notwendigen Einnahmen generiert werden, um das Objekt und das Betreiben zu tragen.

Erfahrungsgemäß sind Veranstaltungen bei kreativwirtschaftlicher Nutzung von Hallen ein wesentlicher Bestandteil, um eine wirtschaftliche Bespielung der Flächen zu erreichen. Dieses Objekt ist leider schon aufgrund der schlechten Erreichbarkeit des Geländes mit öffentlichen Verkehrsmitteln generell für Veranstaltungen ungeeignet. Viele attraktive Veranstaltungsformate oder auch andere Nutzungen mit störenden Emissionen wären zudem aufgrund der direkten Nähe zur Wohnbebauung nur sehr eingeschränkt möglich. Dies bestätigte auch eine erste allgemeine Interessensabfrage unter den dem KT-KuK bekannten Kultur- und Kreativschaffenden.

Der Aufwand, die Immobilie aktiv einer kreativwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen, ist aus den Erfahrungen des KT-KuK für den zu erwartenden Nutzen nicht vertretbar.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) äußert sich wie folgt:

„Die Bebauung ist planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt WR (reines Wohngebiet) und E (Erziehung) dar. [...]

Die im Stadtratsantrag vorgeschlagene Nutzung scheint aus Sicht des PLAN als eindeutig temporäre Nutzung grundsätzlich möglich. Mit Verweis auf die städtebauliche Entwicklung im Münchner Nordosten wurde das Vorkaufsrecht (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14618) u.a. auf Basis der folgenden Begründung ausgeübt:

Die Planungen weisen hohe Flächenbedarfe (bis zu 55 ha) der LHM im Bereich der Vorkaufsetzung für den Münchner Nordosten aus. Diese werden vor allem für öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur sowie ggf. als Tausch- oder Ersatzland benötigt. In diesem Zusammenhang ist eine ausreichende Flächenverfügbarkeit in diesem Gebiet zwingende Voraussetzung für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung.

Mit Verweis auf das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs ist die angedachte Entwicklung des Münchner Nordostens zwingend zu ermöglichen. Der Preisträger des Ideenwettbewerbs sieht in diesem Bereich insbesondere eine verdichtete Arrondierung der Siedlungsflächen Daglfings vor. Der Bereich wird darüber hinaus für eine Anbindung und Verzahnung des Planungsgebietes (Fußweg / Radweg / Freiraum) an bereits bestehende Freiflächeninfrastruktur (Zamilapark) mit Stärkung der überörtlichen Grünbeziehung und für den S-Bahnhof Daglfing benötigt. Eine zeitlich beschränkte (Zwischen)nutzung wird im weiteren Entwicklungsprozess zum Münchner Nordosten geprüft.“

Für die beantragte Nutzung an der Kattowitzer Str. 25 hatten im PLAN schon Vorüberlegungen stattgefunden. Aus Sicht der Atelierförderung lässt sich erfahrungsgemäß sagen, dass Atelierräume für Künstlerkollektive zur Zwischennutzung gefragt sind, wenn sie in der Innenstadt zu besonders günstigen Konditionen und gern in Eigenregie gefunden werden. Angebote außerhalb des städtischen Ballungsraums haben erfahrungsgemäß keine größere Nachfrage, es sei denn, es handelt sich um eine kostenlose Überlassung mit besonderem Augenmerk.

Diese Einschätzung stimmt mit der dargestellten Beurteilung von KT-KuK überein. Eine Ausschreibung als Atelierräume nach der Nutzung durch den Katastrophenschutz erscheint daher nicht zielführend.

Das Personal- und Organisationsreferat (POR) ist mit dem Kommunalreferat (KR) seit Anfang 2020 über die zukünftige Verwendung des Wohnhauses an der Kattowitzer Straße 25 als Wohnheim für städtische Nachwuchskräfte in enger und regelmäßiger Abstimmung. Der Nutzerbedarf des POR wurde angemeldet, den Umbauplänen für das Wohngebäude wurde seitens des POR zugestimmt.

Der Umbau des Wohn- und Bürohauses zu einer Wohngemeinschaft für Auszubildende ist eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Nach derzeitigem Planungsstand ist eine Nutzung des Gebäudes als Wohnraum für Auszubildende möglich, das KR hat dazu die Vorplanung durchgeführt. Die Entscheidung über die Durchführung und Finanzierung der investie-

ren Erhaltungsmaßnahme ist aufgrund der Höhe der Umbaukosten dem Stadtrat vorbehalten, das KR beabsichtigt eine Beschlussvorlage zur Erteilung des Projektauftrags in den Kommunalausschuss einzubringen.

Das angrenzende, nicht städtische Flurstück 70/0 Gemarkung Daglfing befindet sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). In der Vergangenheit fanden hier intensive Verhandlungen sowohl mit der BImA als auch mit der Regierung von Oberbayern (ROB) statt, da diese ebenfalls Bedarf für das Grundstück gemeldet hatte. Allerdings wurde von der ROB als Aufsichtsbehörde die Aufstellung eines Bebauungsplans gefordert. Da das Grundstück im Gebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Nordost liegt, entschied das PLAN HA II jedoch, keinen vorgezogenen B-Plan aufzustellen. Zwischenzeitlich hatten sich die weiteren strategischen Überlegungen der BImA dahingehend geändert, dass keine Wohnbau-Grundstücke mehr verkauft, sondern eigene Wohnungen für Bundesbedienstete gebaut werden sollen. Die BImA hat daraufhin ihr Verkaufsangebot zurückgezogen.

Die Fläche südlich der Kattowitzer Str. 25 kann somit nicht zur Verfügung gestellt werden.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit besten Grüßen

gez.

Kristina Frank
Kommunalreferentin