



Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

I.

An die Vorsitzende
des BA 03 - Maxvorstadt
Frau Dr. Svenja Jarchow-Pongratz
Tal 13
80331 München

27.06.2022

Situation und Rahmenbedingungen der Zwischennutzung in der Dachauer Str. 90

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03983 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt vom 26.04.2022

Sehr geehrte Frau Vorsitzende Dr. Jarchow-Pongratz,

der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 03 - Maxvorstadt bittet mit dem oben genannten Antrag das Kommunalreferat (KR) der Landeshauptstadt München (LHM) um Auskünfte im Zusammenhang mit der Zwischennutzung in der Dachauer Str. 90.

Der Antrag betrifft eine laufende Angelegenheit nach Art. 37 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung und § 22 der Geschäftsordnung des Stadtrates. Die Behandlung erfolgt deshalb mit diesem Schreiben.

Die in Ihrem Antrag gestellten Fragen können wie folgt beantwortet werden:

Frage 1:

Wie hoch ist der Pachtzins für die Zwischennutzung und seit wann wurde der (in voller Höhe) erhoben?

Antwort:

Der Erbbaurechtsvertrag wurde am 02.03.2021 geschlossen. Der Erbbauzins wird monatlich entrichtet. Die erste anteilige Erbbauzinszahlung erfolgte zum 08.03.2022. Die Höhe des Erbbauzinses ist Inhalt des notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrages. Da es sich um einen privatrechtlichen Vertrag handelt, sind Auskünfte über die Höhe des Erbbauzinses aus datenschutzrechtlichen Gründen in öffentlicher Sitzung nicht möglich. Der Erbbauzins bemisst sich auf Basis des im Interessenbekundungsverfahren gemachten Angebots.

Frage 2:

Wie hoch war die Minderung während der Pandemie?

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

Antwort:

siehe Antwort zu Frage 1.

Frage 3:

Gibt es eine Projektkalkulation, die dem Kommunalreferat vorliegt, und wenn ja kann diese an den BA weitergeleitet werden?

Antwort:

Eine Projektkalkulation liegt dem KR nicht vor. Der BA 03 - Maxvorstadt wurde intensiv in die Vergabeentscheidung eingebunden. Um die Vertretung der örtlichen Bürgerschaft über die Zwischennutzungskonzepte zu informieren, fand am 27.05.2019 eine Informationsveranstaltung für den Bezirksausschuss statt. In diesem Rahmen wurde durch die Vertreter des Erbbauberechtigten das Konzept präsentiert und erläutert. Der BA 03 - Maxvorstadt wurde in diesem Rahmen ausführlich über das Projekt informiert. Weitere Informationen zur internen Kalkulation sind auch dem KR nicht bekannt.

Frage 4:

Ist dem Kommunalreferat bekannt, dass ein Verwalter (super plus GmbH) zwischen den Betreiber und den Mieterinnen und Mietern der Ateliers im Gebäude geschaltet ist?

Antwort:

Der Betreiber hat als Erbbaurechtsnehmer eigentumsgleiche Rechte und Pflichten an dem Grundstück sowie am Gebäude. Er kann daher das Gebäude selbst oder durch Dritte nutzen lassen, sofern die Nutzung den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag entspricht. Soweit bekannt, ist kein Verwalter zwischengeschaltet, vielmehr bestehen Überlassungsverträge. Zu den Konditionen der Mietverträge zwischen dem Erbbauberechtigten und den Nutzer_innen liegen uns kaum Informationen vor. Die super+ GmbH hat das 2.OG zu einem wohl sehr günstigen Mietszins angemietet und dieses zu anderen Konditionen an Künstler_innen als Atelierräume untervermietet.

Frage 5:

Wurden vom Kommunalreferat Auflagen zur Zwischennutzung auferlegt, wie wurden diese im Nutzungskonzept umgesetzt, und wie kontrolliert das Kommunalreferat diese?

Antwort:

Für den Erbbaurechtsnehmer besteht die Verpflichtung, das Gebäude überwiegend kreativwirtschaftlich zu nutzen. Ein entsprechendes Nutzungskonzept wurde mit dem KR abgestimmt. Eine Abweichung vom vereinbarten Nutzungszweck bedarf der vorherigen Zustimmung der Grundstückseigentümerin (LHM, vertr. durch KR). Zur Prüfung der vertragsgemäßen Verwendung ist ein Betretungsrecht für die Grundstückseigentümerin vereinbart.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass allgemein zu Kultur- und Kreativunternehmen sowohl Gewerbetreibende als auch freiberuflich Selbständige zählen. Im Allgemeinen sind kreativwirtschaftliche Unternehmen mit der Schaffung, Produktion, Verteilung

und/oder medialen Verbreitung von kulturellen/kreativen Gütern und Dienstleistungen beschäftigt.

Frage 6:

Wann endet die Zwischennutzung?

Antwort:

Das Erbbaurecht endet durch Zeitablauf am 08.03.2026.

Frage 7:

Wird die Zwischennutzung nach dem Ende der jetzigen Periode neu ausgeschrieben oder verlängert sie sich automatisch mit dem bisherigen Erbpächter?

Antwort:

Der Erbbaurechtsvertrag wurde für die Dauer von 5 Jahren geschlossen und endet, sofern keine Verlängerung des Erbbaurechts erfolgt, mit Zeitablauf am 08.03.2026. Eine automatische Verlängerung ist nicht vereinbart. Aufgrund der langen Restlaufzeit bestehen noch keine Nachnutzungsüberlegungen.

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

Der Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 03 - Maxvorstadt, vom 26.04.2022 ist damit satzungsgemäß erledigt.

Mit besten Grüßen

gez.

Kristina Frank
Kommunalreferentin