

**"Pasinger Fabrik" - Grundsatzbeschluss  
August-Exter-Str. 1 und Wensauerplatz 4  
21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing**

**Sanierung der Pasinger Fabrik zeitnah in die Wege leiten  
Antrag Nr. 20-26 / A 01853 von der CSU-Fraktion, SPD / Volt - Fraktion,  
Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 26.08.2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07425**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 13.10.2022 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Sanierung der Pasinger Fabrik Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 01853 vom 26.08.2021
<b>Inhalt</b>	Pasinger Fabrik Nutzungsbestand, Gebäudezustand, zukünftige Nutzung, Beschreibung des Sanierungsaufwands, Hausmeistervilla Projekt "Neubau am Wensauerplatz 4"
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	./.
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Entwicklung gemeinsames Nutzerbedarfs- und Raumprogramm für Interims- und zukünftige Nutzung, Bausubstantielle Untersuchung, Projekt "Neubau am Wensauerplatz 4" wird zunächst zurückgestellt
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Pasinger Fabrik, Hausmeistervilla
<b>Ortsangabe</b>	August-Exter-Str. 1, 81245 München Wensauerplatz 4, 81245 München

**I. Vortrag der Referentin**

1.	Ausgangssituation	1
2.	Sanierung der Pasinger Fabrik zeitnah in die Wege leiten Antrag Nr. 20-26 / A 01853 von der CSU-Fraktion, SPD / Volt – Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 26.08.2021	3
3.	Gebäudezustand und Notwendigkeit bautechnischer Voruntersuchungen	3
4.	Nutzungsbedarfe nach Sanierung	4
4.1	Kulturbetrieb	4
4.1.1	Kleine Bühne - Theater und Konzertbetrieb	4
4.1.2	Galerien 1-3 und Lichthof (Nutzung zu 50%): Ausstellungsbetrieb in der p.art Galerie	5
4.1.3	Restaurant, Bar und Lichthof (Nutzung zu 50%) – Gastronomie Cantina	5
4.1.4	Kursräume	5
4.1.5	Künstler_innen-Apartments	6
4.2	Soziale Nutzungen	6
4.2.1	Fabi – Paritätische Familienbildungsstätte München e.V.	6
4.2.2	Kultur & Spielraum e.V.	6
4.2.3	Außenstelle Streetwork	7
4.3	EKI „Rote Rüben“ und „Fabrikkinder“	7
4.4	Gemeinsame Nutzungen Wagenhalle	7
4.5	Klima und Artenschutz	8
4.6	Beauftragung der Referate	8
5.	Auswirkungen auf das Projekt Neubau am Wensauerplatz 4	8
6.	Interimsbetrieb während einer Generalsanierung	9
7.	Finanzielle Abwicklung	10
8.	Beteiligung anderer Referate	10
9.	Beteiligung der Bezirksausschüsse	10
10.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	10
11.	Termine und Fristen	11
12.	Beschlussvollzugskontrolle	11

**II. Antrag der Referentin** **11****III. Beschluss** **12**

**"Pasinger Fabrik" - Grundsatzbeschluss  
August-Exter-Str. 1 und Wensauerplatz 4  
21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing**

**Sanierung der Pasinger Fabrik zeitnah in die Wege leiten  
Antrag Nr. 20-26 / A 01853 von der CSU-Fraktion, SPD / Volt - Fraktion,  
Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 26.08.2021**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07425**

3 Anlagen:

1. Lageplan
2. Sanierung der Pasinger Fabrik zeitnah in die Wege leiten  
Antrag Nr. 20-26 / A 01853 von der CSU-Fraktion, SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 26.08.2021
3. Stellungnahme Stadtkämmerei vom 24.08.2022

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 13.10.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Ausgangssituation**

Im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing befindet sich auf dem stadteigenen Flurstück-Nr. 727/4, Gemarkung Pasing, das Stadtteilkulturzentrum „Pasinger Fabrik“ in der August-Exter-Str. 1. Ebenfalls auf dem Flurstück befand sich die sogenannte „Hausmeistervilla“ (Wensauerplatz 4).

Auf dem direkt neben dem Bahnhof Pasing gelegenen ehemaligen Fabrikgelände der Ritterwerke mit einer Grundfläche von über 4.000 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 1991 die Pasinger Fabrik als Kultur- und Bürgerzentrum der Landeshauptstadt München gegründet. Lage, Infrastruktur und Architektur des alten Fabrikgebäudes bieten ideale Rahmenbedingungen für eine kulturelle Nutzung.

Aus einer privaten Initiative heraus hat sich die Pasinger Fabrik zu einem einzigartigen Kulturort in München mit Flächen für Theater, Musik, Ausstellungen und einem eigenen Opernhaus entwickelt. Darüber hinaus wurde in der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.10.1990 beschlossen, dass die Pasinger Fabrik über die Bereiche Kultur- und Stadtteilaktivitäten hinaus durch soziokulturelle Kinder-, Jugend-, Familien- und Sozialarbeit ergänzt wird, die vom Sozialreferat (SOZ) geleistet wird. Diesem Beschluss vorausgegangen war ein zwischen SOZ und Kulturreferat (KULT) einvernehmlich abgestimmtes Konzept, das als sogenanntes „Drei-Säulen-Modell“ (Soziales, Stadtteil, Kultur) angelegt war. Damit vereint die Pasinger Fabrik auf besondere Weise kulturelle und soziokulturelle Aktivitäten mit dem Ziel der Förderung von Kunst und Kultur, der nachbarschaftlichen Stadtteilarbeit sowie der Kinder- und Jugendkulturarbeit gleichberechtigt in einem Haus.

Als Kultur- und Bürgerzentrum bietet die Pasinger Fabrik nicht nur eine Plattform für alle Pasinger\_innen, sondern es findet über regionale Grenzen hinaus auch ein vielfältiger und bereichernder Austausch zwischen den Menschen und den Kulturen statt, beispielsweise im Rahmen von internationalen, spartenübergreifenden Festivals mit Künstler\_innen aus aller Welt.

Ein großer Teil der Flächen ist an die Pasinger Fabrik GmbH für kulturelle Zwecke (wie u.a. für das Theater „Viel Lärm um nichts“, für Opernproduktionen und Musik sowie für Lesungen und Ausstellungen) vermietet. Im Erdgeschoss und auf einem Teil der Freifläche befindet sich die Gastronomie „Cantina“.

Der Osttrakt ist im Sinne der Integration der Sozialnutzung in das Gesamtkonzept an verschiedene soziale Einrichtungen wie den Streetworker\_innen, der Fabi – Paritätische Familienbildungsstätte München e.V., zwei Eltern-Kind-Initiativen (EKI) und dem Verein Kultur & Spielraum e.V. überlassen.

Bei der sogenannten „Hausmeistervilla“ am Wensauerplatz 4 handelte es sich bisher um ein gemischt genutztes Anwesen mit Lagerräumen und einer Wohnung im Obergeschoss (OG). Eine sinnvolle und seit langem auch vor Ort gewünschte Nutzung der Immobilie war durch den schlechten Bauzustand des Objektes nicht möglich. Unterschiedlichste Stadtrats- und Bezirksausschussanträge der letzten Jahre beinhalteten die Prüfung des bedarfsgerechten Ausbaus der Angebote für Kinder und Familien, Informationen zum Sanierungsbestand und zum Nutzungskonzept.

Auf Grundlage des Stadtratsantrages Nr. 14-20 / A 02434 „Angebote für Kinder und Familien in der Pasinger Fabrik“ vom 07.09.2016, wurde durch das SOZ / Stadtjugendamt am 12.09.2017 ein Grundsatzbeschluss in den Kinder- und Jugendhilfeausschuss eingebracht. Mit der Beschlussfassung wurden der Bedarf, das Nutzungskonzept und die vorläufigen Raumprogramme für die Ersatzbetreuung in der Kindertagespflege und für die Fabi – Paritätische Familienbildungsstätte München e.V. genehmigt. Das Baureferat (BAU) wurde beauftragt, die Vorplanungsunterlagen auf Basis der vorläufigen Raumprogramme zu erarbeiten. Im Anschluss soll das Kommunalreferat (KR) den Projektauftrag im Stadtrat herbeiführen. Die Vorplanung für das Projekt Neubau am Wensauerplatz 4 ist abgeschlossen. Aufgrund ihres Zustandes wurde die „Hausmeistervilla“ inzwischen geräumt und abgerissen.

## **2. Sanierung der Pasinger Fabrik zeitnah in die Wege leiten**

**Antrag Nr. 20-26 / A 01853 von der CSU-Fraktion, SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 26.08.2021**

Der Antrag Nr. 20-26 / A 01853 „Sanierung der Pasinger Fabrik zeitnah in die Wege leiten“ von der CSU-Fraktion, SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 26.08.2021 (Anlage 2) hat die Intention, eine Sanierung der Pasinger Fabrik baldmöglichst mit einem konkreten Modernisierungsplan in die Wege zu leiten. Dabei sollen auch alle Nutzungsüberlegungen aktualisiert und entsprechend aufbereitet werden.

## **3. Gebäudezustand und Notwendigkeit bautechnischer Voruntersuchungen**

Die letzten größeren Sicherheits- und Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäudekomplex wurden 2009 überwiegend unter der Prämisse „Aufrechterhaltung des Betriebs“ durchgeführt. 2017 erfolgte die Erneuerung und Erweiterung der Toilettenanlagen im Erdgeschoss.

Der bauliche Zustand des Bestands stellte sich in den letzten Jahren in punktuellen Untersuchungen (z.B. der Fassade des Gebäudeteils mit Säulenhalle) sowie im Rahmen einer Inaugenscheinnahme bei einer Begehung im Februar 2022 wie folgt dar. Aufgrund der Vielzahl an Mängeln werden die Themenbereiche sowie bereits ersichtliche, unabdingbare Baumaßnahmen im Rahmen einer künftigen Generalsanierung stichpunktartig aufgeführt (ohne umfassende Untersuchungen / Aufschlüsse, daher kein Anspruch auf Vollständigkeit).

- Energetische Sanierung (z.B. Fenster, Dämmung aller Dächer, Wärmeschutz der Fassaden): aufgrund des Alters der verschiedenen Bauteile besteht großes Optimierungspotential.
- Barrierefreiheit ist in Teilbereichen (wie z.B. Erschließung der Eltern- / Kindbereiche im 1. OG durch den Aufzug) nicht gegeben.
- Mangelnder Schallschutz zwischen den unterschiedlichen Nutzungen und zum Bahnhof hin. Zudem ist die Akustik in den Sälen verbesserungswürdig.
- Haustechnik (Lüftung und Klimatechnik, Heizzentralen und -system, Wasserrohrleitungen, Elektroinstallationen, Brandmeldeanlage, Beleuchtung, Aufzug) entspricht nicht mehr den heutigen Regeln der Technik. Derzeit besteht ein hoher Unterhalts- und Betriebsaufwand. Reparaturen sind oftmals nicht mehr möglich, da teilweise die Ersatzteilbeschaffung nicht gesichert ist.
- Grundleitungen sowie Fettabscheider sind sanierungsbedürftig (siehe Punkt 4.2.3).
- Bauphysik: Feuchtigkeit ist in einigen Bereichen Thema, vor allem im Keller.
- Holzfenster sind größtenteils in sehr schlechtem Zustand. Die teilweise vorhandenen Alu- und Stahlfenster entsprechen nicht heutigen Anforderungen.
- Fassaden und Außenputz: Abplatzungen, lose Putzstellen und ggf. Versalzungen im Sockelbereich werden ständig im Rahmen des Bauunterhalts saniert. Der Efeubewuchs an Süd-, West-, und Nordseite führt zu Putzschäden.
- Dächer: Flachdächer (z.B. Wagenhalle) sind teilweise undicht, insbesondere das Glasdach über dem Lichthof. Die Entwässerung der Dächer (Abläufe, Fallrohre und Regenrinnen) ist erneuerungsbedürftig.

- Photovoltaik (PV): an der Südseite ist eine in die Jahre gekommene PV-Anlage an einem Stahlgerüst montiert. Auf dem Dach wurden provisorisch PV-Zellen installiert. Für eine dauerhafte Lösung sind Statik und Funktion zu überprüfen.
- Schadstoffe: aufgrund des Alters des Gebäudekomplexes besteht der Verdacht auf das Vorhandensein von gebundenen Schadstoffen.
- Sicherheitsanpassung: Keller unter Säulenhalle ist nur über eine enge Treppe zu erreichen. Dies schränkt die Nutzung der Räumlichkeiten erheblich ein.

Zu allen oben genannten Punkten sind ergänzende bzw. vertiefende Untersuchungen notwendig. In diesem Zusammenhang ist der Brandschutz sowie die Statik des gesamten Gebäudes zu überprüfen.

Notwendige und unaufschiebbare Baumaßnahmen zum Erhalt der Verkehrssicherheit werden derzeit aus Mitteln des Bauunterhalts bestritten.

#### **4. Nutzungsbedarfe nach Sanierung**

Das alte Fabrikgebäude war ursprünglich nicht für eine intensive kulturelle und soziale Nutzung vorgesehen. Die einzelnen Räumlichkeiten sowie die gesamte Gebäudetechnik sind mittlerweile sanierungsbedürftig und sollten darum den räumlichen, technischen, funktionellen sowie betrieblichen Anforderungen entsprechend angepasst und instandgesetzt werden.

Eine Erweiterung der Besucherkapazität ist dringend notwendig, da sie nicht mehr den Ansprüchen und Bedarfen des deutlich wachsenden Stadtteils Pasing-Obermenzing mit einem steigenden Anteil junger Einwohner\_innen und kinderreicher Familien gerecht wird. Bei einer Sanierung sollte daher das Ziel im Vordergrund stehen, für möglichst viele Alters- und Publikumsgruppen einen Ort der Begegnung mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen: einladend, offen und frei zugänglich im Angebot und barrierefrei im Zugang.

#### **4.1 Kulturbetrieb**

##### **4.1.1 Kleine Bühne - Theater und Konzertbetrieb**

Das Theater der Pasinger Fabrik hat sich mit einem Programm aus modernen und klassischen Sprechtheaterinszenierungen, Kabarett, Lesungen, zeitgenössischem Tanz, Performance, Vorträgen und Filmvorführungen innerhalb der vergangenen zwanzig Jahre fest in der Münchner Kulturszene etabliert. Als Gastspielort gefragt, steht den nationalen und internationalen Inszenierungen neben dem Hauptspielort Kleine Bühne auch die Wagenhalle zur Verfügung. Ergänzt wird das facettenreiche Programm durch die Produktionen des privaten Theaters „Viel Lärm um Nichts“, die sich im eigenen Theatersaal immer wieder neu präsentieren.

Für das vielfältige Musikprogramm, das von Tango bis Jazz, von Klassik bis Welt- und Volksmusik, von Soul bis Alternative und Indie reicht, stehen den Musiker\_innen in der Pasinger Fabrik alle Bühnen und Räume zur Verfügung.

Die baulichen und technischen Gegebenheiten im Haus entsprechen nicht den abwechslungs- und facettenreichen Nutzungen und den daraus resultierenden Anforderungen. So gibt es weder zum angrenzenden Lichthof noch insbesondere zu den darunter liegenden Studioräumen Schallschutzmaßnahmen. Eine gute und stimmige Raumakustik würde verhindern, dass es zu Schallemissionen und zu Beeinträchtigungen innerhalb des Gebäudes, der einzelnen Einrichtungen und der benachbarten Nutzungen kommt. Neben der akustischen Qualität ist vor allem ein gutes Raumklima essentiell und entscheidend für kulturell hochwertige Einrichtungen wie es die Pasinger Fabrik ist. Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Qualität der Luft sind wesentliche Faktoren, die Auskunft darüber geben, wie das Raumklima ausfällt.

#### **4.1.2 Galerien 1-3 und Lichthof (Nutzung zu 50%): Ausstellungsbetrieb in der p.art Galerie**

Drei Galerieräume im OG der Pasinger Fabrik stehen für Ausstellungen zur Verfügung. Mit fast 600 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche und dem erhaltenen Industriecharakter sind sie ein wichtiger Teil der zeitgenössischen Ausstellungsszene in München.

Leider können derzeit z.B. sehr wertvolle Gemälde nicht gezeigt werden: um optimale Temperaturbedingungen und eine ideale Luftfeuchte zu erreichen, müssen entsprechende Anlagen installiert werden. Um die Zukunftsfähigkeit des Ausstellungsbetriebes aufrecht zu erhalten, muss neben den technischen Voraussetzungen auch die digitale Infrastruktur gewährleistet werden.

Eine Ausführung der dargestellten Maßnahmen würde kuratorisch zahlreiche neue Ausstellungsmöglichkeiten eröffnen, die den Ausstellungsbetrieb maßgeblich unterstützen könnten.

#### **4.1.3 Restaurant, Bar und Lichthof (Nutzung zu 50%) – Gastronomie Cantina**

Kernstück der Räumlichkeiten, deren industrieller Charakter bei der Neugestaltung bewahrt wurde, ist das Restaurant Cantina mit ca. 40 Plätzen, an das sich im Norden der glasüberdachte Lichthof mit Platz für 60 bis 80 Personen und im Süden die Sonnenterasse und der Wirtsgarten mit fast 200 Plätzen anschließt. Eine Bar, die an speziellen Tagen für Gäste als Veranstaltungsraum für Feiern oder Vorführungen mit bis zu 120 Personen zur Verfügung steht, ergänzt das gastronomische Angebot.

Für ein professionelles gastronomisches Angebot, das von zentraler Bedeutung für Aufenthaltsqualität, Akzeptanz und die Verweildauer der Besucher\_innen ist, sind die sanitären und technischen Anlagen (Leitungssysteme und Fettabscheider) im Hause zu ertüchtigen.

#### **4.1.4 Kursräume**

Für eine zukunftsfähige Entwicklung des Stadtviertels ist eine Vielzahl von Handlungsfeldern bedeutsam. Aktuell stehen für den Kulturbetrieb nur zwei Kursräume zur Verfügung. Um dem dringenden Wunsch nach mehr Orten der Begegnung entsprechen zu können, sollte die Umsetzung weiterer Kursräume geprüft werden.

#### **4.1.5 Künstler\_innen-Apartments**

Im Bereich der Oper wie auch in allen anderen Bereichen gibt es einen großen Bedarf an Künstler\_innen-Apartments. Der derzeit ungenutzte Dachboden ist dahingehend zu prüfen.

### **4.2 Soziale Nutzungen**

#### **4.2.1 Fabi – Paritätische Familienbildungsstätte München e.V.**

Die Fabi – Paritätische Familienbildungsstätte München e.V. ist in der Pasinger Fabrik mit einer Zweigstelle angesiedelt. Der Verein hat aktuell im 1. OG einen festen Kursraum und im 2. OG ein Büro. Der Kursraum ist entsprechend dem Angebot der Fabi ausgestattet: kindgerecht und sicher für Eltern mit kleinen Kindern. Dieser Kursraum ist aktuell fast durchgehend mit Kursangeboten belegt. Darüber hinaus ist er zu klein für die Umsetzung der aktuellen Eltern-Kind-Kurse (z.B. PEKiP®) und für die vorhandene Nachfrage. Der Zugang zu diesem Raum ist nicht kinderwagenfreundlich und behindertengerecht.

Für weitere Angebote nutzt die Fabi am Nachmittag in Absprache mit der EKI „Rote Rüben“ und der Kinder- und Jugendwerkstatt deren Räume „Storchenburgsaal“, „Rote Rüben“ und „Kursraum 2. Stock“. Dies bedeutet jeweils einen hohen Abstimmungsbedarf und bietet keine Planungssicherheit. Zusatzkurse sind dabei oft nicht zu realisieren, da die Räume schon durch die EKI belegt sind. Diese Räume sind außerdem hauptsächlich für Jugendarbeit ausgestattet und somit für Säuglinge oder Kleinstkinder weniger geeignet.

Es ist geplant, dass die Fabi in den Neubau am Wensauerplatz 4 umzieht.

#### **4.2.2 Kultur & Spielraum e.V.**

Der Träger Kultur & Spielraum e.V. betreibt in den Räumen der Pasinger Fabrik die Einrichtungen Kinder- und Jugendkulturwerkstatt Pasinger Fabrik und das Münchner Kinder- und Jugendforum.

Die Kinder- und Jugendkulturwerkstatt bietet als Freizeitort und außerschulische Bildungseinrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien soziale, kulturelle und künstlerische Orientierung. Darüber hinaus bestehen intensive Kooperationen mit anderen Einrichtungen des Stadtteils. Das Münchner Kinder- und Jugendforum ermöglicht die Beteiligung und Mitbestimmung von Kindern und Jugendlichen an Stadtpolitik und Stadtgestaltung. Zudem ist in der Pasinger Fabrik die Kinderredaktion Münchner Kinderzeitung (MÜK) untergebracht.

Die aktuell genutzten Flächen von Kultur & Spielraum e.V. decken nicht den tatsächlich bestehenden Bedarf an Räumen. Daher ist mit dem Umzug der Fabi von der Pasinger Fabrik in den Neubau am Wensauerplatz vorgesehen, dass die derzeit von der Fabi genutzten Räume im Umfang von ca. 70 m<sup>2</sup> an Kultur & Spielraum e.V. gehen.

### 4.2.3 Außenstelle Streetwork

Der stadtseigene Anbieter von Jugendhilfeleistungen ist mit einer Streetwork-Außenstelle in der Pasinger Fabrik angesiedelt. Die aktuell genutzten Räumlichkeiten für niederschwellige Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene umfassen neben einem Büro, einen Aufenthaltsraum, ein WC und einen Abstellraum sowie eine Teeküche mit einer Fläche von insgesamt 53,42 m<sup>2</sup>. Da die Räumlichkeiten teilweise gleichzeitig von vielen Jugendlichen genutzt werden, ist es häufig sehr beengt. Eine bedarfsgerechte Erweiterung der Streetwork-Außenstelle ist anzustreben.

Der Fettabscheider der Gastronomie ist direkt mit den Abwasserrohren der Streetwork-Außenstelle verbunden. Um gegenseitige Beeinträchtigungen sowie daraus entstehende Belästigungen zu vermeiden, ist das Leitungssystem zu trennen.

### 4.3 EKI „Rote Rüben“ und „FabrikKinder“

In der Pasinger Fabrik sind auch die beiden EKI „Rote Rüben e.V.“ und „FabrikKinder e.V.“ mit jeweils ca. 92 m<sup>2</sup> untergebracht.

Bei der EKI „Rote Rüben“ wird im 1. OG des Osttrakts eine Gruppe von rund 15 Kindern zwischen zweieinhalb und sechs Jahren von drei Bezugspersonen betreut. Im Mittelpunkt des Betreuungskonzeptes steht der Respekt vor dem Wesen der Kinder.

Die EKI „FabrikKinder“ bietet im 2. OG im Osttrakt 17 Kindern aus der 1.- 4. Klasse der Grundschule Oselschule nach Schulschluss bzw. in den Ferien eine Betreuungsmöglichkeit. Dabei können die Kinder u.a. gemeinsam essen, Hausaufgaben erledigen, spielen, basteln oder an Projekten arbeiten.

Beide EKI profitieren von der Einbindung in die Pasinger Fabrik, wie z.B. durch den Besuch von Theatervorstellungen im gleichen Gebäude.

Für die EKI besteht Bedarf an zusätzlichen Flächen (u.a. für einen Nebenraum, zusätzlichen Toiletten, einem Aufzug, ggf. einer Dusche sowie an einer Nutz- und Grünfläche z.B. in Form einer Dachterrasse). Darüber hinaus sollten die vorhandenen Räumlichkeiten entsprechend aufbereitet werden (kindersichere, kippbare Fenster; Lärmschutz).

### 4.4 Gemeinsame Nutzungen Wagenhalle

Die Wagenhalle ist als Multifunktionsraum angelegt, der gleichermaßen von der Pasinger Fabrik GmbH und Kultur & Spielraum e.V. bespielt wird. Die Programmplanung unterscheidet sich jeweils in ihrer Aufgabenstellung und Zielsetzung, soll aber dennoch die Durchlässigkeit innerhalb des Hauses gemäß dem „3-Säulen-Modell“ widerspiegeln.

Kultur & Spielraum e.V. legt den Schwerpunkt in der Nutzung der Wagenhalle überwiegend auf kinder- und jugendkulturelle Angebote, die einen attraktiven und niederschweligen Zugang für die Zielgruppe bieten.

Die Pasinger Fabrik GmbH nutzt die Räumlichkeit insbesondere für Münchens kleinstes Opernhaus. Dieses hat sich seit 1997 mit seinen unkonventionellen Opernproduktionen

und -inszenierungen als Alternative zu den großen Häusern und als einziges städtisches Musiktheater in München etabliert. Die Vorstellungen der „Oper zum Anfassen“ finden in der Wagenhalle statt, einem großen Theatersaal mit einem Fassungsvermögen von bis zu max. 160 Personen je nach Bühnenform und Bestuhlung. Dieses Fassungsvermögen erweist sich im Betrieb als deutlich zu klein, daher ist eine Vergrößerung des Raumes (z.B. durch Hinzunahme des Foyers oder den Einbau eines Balkons) notwendig. In diesem Zuge müsste auch die Raumhöhe an die technischen Anforderungen angepasst werden, da die Beleuchtung durch die zu niedrige Höhe nicht zufriedenstellend ist. Ebenso stellt die Raumakustik insbesondere für klassische Musik ein erhebliches Problem dar. Fehlende Schallschutzmaßnahmen und eine schlechte Klimatisierung entsprechen nicht den funktionellen Anforderungen an Standard und Ausstattung.

#### **4.5 Klima und Artenschutz**

Die Gebäudebegrünung ist ein zentraler Baustein, um eine bioklimatische Belastung gering zu halten.

Die Anforderungen zur angestrebten Klimaneutralität entsprechend der Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019 „Bayerisches Versöhnungsgesetz“ sind zu überprüfen.

Auch die Grünanlagen auf dem Flurstück sollten dahingehend überprüft werden, ob eine größere Artenvielfalt erreicht werden kann. Dies gilt hinsichtlich der Thematik Insekten- und Vogelschutz auch für Nistkästen u.a. am Gebäude selbst.

#### **4.6 Beauftragung der Referate**

Die Nutzerreferate werden gebeten, wie oben beschrieben, ihre Raumbedarfe und Nutzungsabsichten in Form von qualifizierten Nutzerbedarfs- und Raumprogrammen zu entwickeln. Die Koordination und Zusammenführung erfolgt über das KR, sofern die dafür beantragte, notwendige Stelle finanziert, eingerichtet und besetzt ist (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06981).

### **5. Auswirkungen auf das Projekt Neubau am Wensauerplatz 4**

Nach Stadtratsbeschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 28.11.2017, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09757, wurde das „Nutzungskonzept Angebote für Kinder und Familien in der Hausmeistervilla am Wensauerplatz 4“ beschlossen. Geplant sind Räume für die Familienbildung (Fabi) in Größe von 198 m<sup>2</sup> Nutzfläche und Räume für einen Tageskindertreff in Größe von 159 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit einer kleinen Freifläche von 120 m<sup>2</sup>. Der Standort eignet sich für diese kombinierte Nutzung mit Räumen für die Familienbildung und die Ersatzbetreuung Kindertagespflege. Damit könnten unterschiedliche Raumbedarfe für Angebote für Familien mit Kindern bedient werden, die sich gegenseitig ergänzen.

Das Gebiet ist mit Angeboten für Kinder und Familien erheblich unterversorgt. Auch im nördlich angrenzenden Obermenzing sind derlei Angebote nicht vorhanden. Der Bedarf an Räumen in der „Hausmeistervilla“ für die bestehenden Familienbildungsangebote der

Fabi ist nach wie vor hoch. Die Kursangebote könnten durch den Umzug in den Neubau in eltern- und kindgerecht ausgestatteten Räumen stattfinden. Darüber hinaus wären weitere Angebote wie Hebammensprechstunden, Kooperationen und Zusatzkurse, die sehr stark nachgefragt werden, möglich.

Der Bedarf an Ersatzbetreuungsplätzen, gerade auch im Münchner Westen, ist weiterhin gegeben. Durch den stetigen Ausbau der Großtagespflege und der gesetzlichen Verpflichtung, in der Kindertagespflege eine Ersatzbetreuung bereit zu stellen (§ 23 Abs. 4 SGB VIII Förderung in der Kindertagespflege), besteht derzeit ein Mangel an Ersatzbetreuungsplätzen. Da in Verbindung mit Art. 20 Nr. 2 BayKiBiG die Fördervoraussetzungen für die kindbezogene Förderung der Kindertagespflege erst durch die Bereitstellung von Ersatzbetreuung erfüllt werden, muss der Ausbau der Ersatzbetreuungsplätze vorangetrieben werden.

Mit der Beschlussfassung wurde das BAU beauftragt, auf Basis der vorläufigen Raumprogramme die Vorplanungsunterlagen zu erarbeiten und im Anschluss sollte das KR den Projektauftrag im Stadtrat herbeiführen. Die Vorplanung für das Projekt Neubau am Wensauerplatz 4 ist abgeschlossen.

Im Hinblick auf eine Generalsanierung der Pasinger Fabrik ist eine ganzheitliche Betrachtung des Sanierungsbedarfs sowie der jeweiligen Nutzerbedarfe sinnvoll. Aufgrund des Stadtratsantrags und der Gesamtsituation wird vorgeschlagen, zunächst zu klären, ob die Fläche für einen Interimsbetrieb und/oder für Baustelleneinrichtung benötigt wird.

## **6. Interimsbetrieb während einer Generalsanierung**

Das neu geplante Kulturbürgerhaus Pasing an der Offenbachstraße, für das am 28.10./25.11.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03716, der Projektauftrag erteilt wurde, stünde möglicherweise als Interimsspielstätte für die Pasinger Fabrik für den Bereich Musik und Theater nach geplanter Fertigstellung zur Verfügung. Für den Galeriebetrieb und Münchens kleinstes Opernhaus müssten alternative Orte angedacht werden.

Für den Bereich Soziales (Kultur & Spielraum, Fabi und Streetwork-Außenstelle) sind folgende Flächen für einen Interimsbetrieb während der Generalsanierung einzuplanen: Der Träger Kultur & Spielraum e.V. benötigt für den reduzierten Interimsbetrieb während der Sanierung als Minimalstandard zwei Büroräume, zwei Gruppenräume, eine Küche und einen beispielbaren Außenbereich. Darüber hinaus müssen ausreichend Toiletten und Lagerflächen zur Verfügung gestellt werden.

Die Fabi, Zweigstelle Pasing, benötigt für eine Interimslösung zwei Kursräume mit je 25-30 m<sup>2</sup>, einen Kursraum für Bewegung (30-40 m<sup>2</sup>), ein Büro (20 m<sup>2</sup> für 4 Mitarbeiter\_innen), Toiletten, einen Materialraum, eine kleine Teeküche und einen Abstellplatz für Kinderwagen.

Die Streetwork-Außenstelle benötigt für einen Interimsbetrieb ein Büro, einen Gruppenraum, eine Küche, einen Lagerraum und Toiletten.

Auch für die beiden betroffenen EKI müssen Interimsflächen gefunden werden.

Grundsätzlich wäre es denkbar, dass auf dem Flurstück der abgebrochenen Hausmeistervilla ein Interimbau (Containerlösung, Modulbauweise) errichtet werden könnte.

## **7. Finanzielle Abwicklung**

Die im BAU im Rahmen der ergänzenden bzw. vertiefenden Untersuchungen (siehe Punkt 3.) anfallenden Kosten werden aus der Planungskostenpauschale des BAU (FiPo 6010.940.9920.2) gedeckt.

## **8. Beteiligung anderer Referate**

Die Sitzungsvorlage ist mit BAU, KULT, SOZ, Referat für Bildung und Sport (RBS) und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Das KULT hat die Vorlage mit dem Hinweis mitgezeichnet, dass die Zusammenführung der Nutzerbedarfs- und Raumprogramme durch das KR für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte zwingend notwendig ist. Das KR ist derselben Ansicht, kann diese Aufgaben allerdings nur wahrnehmen, wenn die dafür beantragte, notwendige Stelle finanziert, eingerichtet und besetzt ist (vgl. Punkt 4.5 und Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06981). Bislang sieht das mfm (Münchner Facility Management) eine Koordination durch die betroffenen Referate selbst vor.

Im Rahmen der Mitzeichnung hat das RBS darum gebeten, die Vorstände/Trägervertretungen der beiden EKI eng in das weitere Vorgehen einzubinden und den Einrichtungen adäquate Räumlichkeiten während der Auslagerung als Ersatz anzubieten bzw. bei der Suche oder bei etwaigen Mietanfragen zu unterstützen. Das KR wird die beiden EKI zu gegebener Zeit in die Planungen miteinbeziehen und im Rahmen des örtlichen Flächenangebots versuchen, eine Interimsunterbringung zu gewährleisten.

## **9. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses 21 Pasing-Obermenzing. Dem Bezirksausschuss wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet. Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Sitzung am 13.09.2022 mit der Thematik befasst und der Sitzungsvorlage zugestimmt.

## **10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **11. Termine und Fristen**

Eine fristgerechte Zuleitung gemäß Ziff. 5.6.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, aufgrund umfangreicher und zeitintensiver Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbereichen.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um die zügige Herbeiführung der weiteren Planungsschritte zu ermöglichen. Im Rahmen der Sitzungsvorlage wird zudem ein Stadtratsantrag behandelt, der im Hinblick auf die geschäftsordnungsgemäße Bearbeitungsfrist zu erledigen ist.

## **12. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Stadtrat im weiteren Verfahren gemäß Hochbaurichtlinien ohnehin mit der Angelegenheit befasst wird.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Von den dargestellten Ausführungen wird Kenntnis genommen.
2. Das Kulturreferat und das Sozialreferat werden gebeten, Nutzerbedarfs- und Raumprogramme für die Interims- sowie zukünftige Nutzung nach den tatsächlichen Notwendigkeiten an diesem Standort zu entwickeln.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die vorgelegten Nutzerbedarfsprogramme zusammenzuführen, mögliche Synergien herauszuarbeiten und in ein abschließendes und vollständig definiertes Nutzerbedarfs- und Raumprogramm zu überführen, sofern die dafür beantragte, notwendige Stelle finanziert, eingerichtet und besetzt ist (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06981).
4. Das Baureferat wird gebeten, die bausubstanziellen Untersuchungen am Gebäude Pasinger Fabrik durchzuführen. Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln der Planungskostenpauschale des Baureferats.
5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat anschließend das abgestimmte Nutzerbedarfs- und Raumprogramm zusammen mit den Ergebnissen der Bestandsuntersuchungen vorzulegen sowie einen Vorplanungsauftrag herbeizuführen.
6. Das Neubauprojekt Wensauerplatz 4 „Angebote für Kinder und Familien“ wird in das Gesamtprojekt inkludiert.
7. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01853 von der CSU-Fraktion, SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 26.08.2021 ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
8. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank  
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über das Direktorium HAll/V – Stadtratsprotokolle  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - KR-IM-KS-KULT

### **Kommunalreferat**

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

das Baureferat, BAU-RG4

das Baureferat, BAU-H1

das Sozialreferat, S-GL-AV/B

das Sozialreferat, S-II-KJF

das Sozialreferat, S-II-A/SW

das Kulturreferat, KULT-GL3

das Kulturreferat, KULT-Abt. 2

das Referat für Bildung und Sport, RBS-KITA-FT-A

z.K.

Am \_\_\_\_\_