

Dachauer Str. 110 – 114, Schwere-Reiter-Str. 2 (Kreativlabor)
Eigentums- und Betriebskonzept
Zwischennutzung der freigemachten „Lamentofläche“
9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10549

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.01.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Information über die Überlegungen zum künftigen Betrieb und zur Entwicklung des Kreativlabors; Abweichung von den Beschlüssen der Vollversammlung vom 11.05.2016 und 20.07.2016 bei der Zwischennutzung der „Lamentofläche“
Inhalt	Darstellung der Gründe zum Verzicht auf eine Gutachtensvergabe für ein Eigentums- und Betriebsmodell und zum Verzicht auf eine Konzeptausschreibung für eine kulturelle / kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzung auf der freigemachten „Lamentofläche“. Geplante Übertragung des Kreativlabors auf die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) und Realisierung der Lamento-Zwischennutzung ebenfalls durch die MGH. Integration von Flächen der Stadtentwässerungswerke an der Dachauer Straße in das Kreativlabor.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	./.
Entscheidungsvorschlag	<ul style="list-style-type: none">• Von der Vergabe eines Gutachtens für ein Eigentums- und Betriebsmodell wird abgesehen.• Auf eine Konzeptausschreibung für eine 4-jährige Zwischennutzung auf der „Lamentofläche“ wird verzichtet.

	<ul style="list-style-type: none"> • Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den Überlegungen, das Kreativlabor zum Zwecke des Betriebs und der Entwicklung auf die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) zu übertragen, und beauftragt das Kommunalreferat zu Verhandlungen für eine Übertragungsvereinbarung. • Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Interesse der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH), die von den Stadtentwässerungswerken noch freizugebenden Flächen in das Kreativlabor zu integrieren. • Das Kommunalreferat wird beauftragt, mit der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) einen Mietvertrag für eine 4- bis 5-jährige Zwischennutzung auf der „Lamentofläche“ abzuschließen, nachdem der Stadtrat dem von der MGH mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und dem Kulturreferat noch auszuarbeitenden Nutzungskonzept und dessen Finanzierung zugestimmt hat.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Kreativquartier; Kreativlabor; Bestandsuntersuchung Kreativlabor; Eigentums- und Betriebsmodell, Businessplan; Abbruch Lamentohalle; Zwischennutzung Lamentofläche
Ortsangabe	Dachauer Straße 110 – 114, Schwere-Reiter-Str. 2

I. Vortrag des Referenten.....	1
1. Eigentums- und Betriebskonzept für das Kreativlabor.....	2
1.1 Beschlusslage und Sachstand.....	2
1.2 Übertragung auf die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH).....	4
2. Betriebsfläche der Stadtentwässerung.....	6
3. Zwischennutzung der freigemachten „Lamentofläche“	7
3.1 Beschlusslage und Sachstand.....	7
3.2 Realisierung der Zwischennutzung durch die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH).....	7
4. Beteiligung anderer Referate.....	10
5. Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	10
6. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats.....	10
7. Fristen, Termine.....	10
8. Beschlussvollzugskontrolle.....	10
II. Antrag des Referenten.....	11
III. Beschluss.....	12

Dachauer Str. 110 – 114, Schwere-Reiter-Str. 2 (Kreativlabor)
Eigentums- und Betriebskonzept
Zwischennutzung der freigemachten „Lamentofläche“
9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10549

Anlagen:

- I. Stadtplan
- II. Lageplan Kreativlabor
- III. Beschluss der Vollversammlung vom 11.05.2016
- IV. Beschluss der Vollversammlung vom 20.07.2016

Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.01.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Das Kreativlabor an der Dachauer Str. 110 – 114 / Schwere-Reiter-Str. 2 wurde zuletzt im Kommunalausschuss am 28.04.2016 und in der Vollversammlung am 11.05.2016 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05814, Anlage III). Der Kommunalausschuss hatte den Beratungsgegenstand ohne Beschlussfassung in die Vollversammlung vertagt. Die Finanzierungsvorbehalte wurden in der Vollversammlung am 20.07.2016 bestätigt (siehe Anlage IV).

Die Entwicklung des Planungsgebiets Kreativquartier im Bereich der Dachauer Straße, Schwere-Reiter-Straße, Heß- und Lothstraße basiert auf dem Ergebnis eines 2012 durchgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs und eines darauf aufbauenden Rahmenplans. Das Konzept der Wettbewerbssieger TELEINTERNETCAFE / TH Treibhaus sieht insbesondere für das Teilgebiet Kreativlabor (Anlagen I und II), das derzeit die städtischen Grundstücke Flst. 472/2 und ./251 Schwabing umfasst, eine langsamere, prozesshafte Entwicklung vor, die sich an den bestehenden Nutzungsstrukturen orientiert und schrittweise aus dem Gebäudebestand heraus vollzogen wird. Der Nutzungsschwerpunkt im Kreativlabor liegt bei Kunst und Kultur und Kultur- und Kreativwirtschaft. Zusammen mit Wohnnutzung, gewerblichen und sozialen Nutzungen soll dort ein urbanes, kreatives Umfeld geschaffen werden. Für den künftigen Betrieb des Kreativla-

bors bildet ein Regelwerk den grundsätzlichen Leitfaden, das in 2015 parallel zum Rahmenplan und eigens für das Kreativlabor erstellt wurde. Darüber hinaus ergänzt der Gestaltungsleitfaden das Regelwerk im Hinblick auf städtebauliche und landschaftsplanerische Aspekte (Beschlüsse des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und der Vollversammlung vom 17.06./01.07.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03083, Anlagen 5 und 6 der Vorlage).

Aufgrund der besonderen Anforderungen an die planungsrechtliche und fachliche Entwicklung wurde ebenfalls gemäß der Beschlüsse des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und der Vollversammlung vom 17.06./01.07.2015 für das Planungsgebiet Kreativquartier eine eigene verwaltungsinterne Projektstruktur eingerichtet (Ziffer 2 des Referentinnenvortrags). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (auch Projektkoordination), das Kulturreferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft – einschließlich des referatsübergreifenden Kompetenzteams für Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) und der im Kompetenzteam für das Kreativlabor geschaffenen Koordinierungsstelle – sowie das Kommunalreferat und die Stadtkämmerei arbeiten sowohl über die regelmäßigen referatsübergreifenden Gremien (Lenkungskreis und Arbeitsgruppe) als auch darüber hinaus eng zusammen.

Im Zuge der referatsübergreifenden Bearbeitung der Stadtratsaufträge aus dem o.g. Beschluss der Vollversammlung vom 11.05.2016 haben sich mit zunehmender Konkretisierung der Aufgabenstellung und der sich daraus ergebenden Sachzwänge Änderungen zur Beschlusslage ergeben, die eine erneute Befassung des Stadtrats erforderlich machen. Das betrifft zum einen das künftige Eigentums- und Betriebskonzept für das Kreativlabor und zum anderen die ursprünglich geplante Konzeptausschreibung für eine 4-jährige Zwischennutzung auf der inzwischen frei gemachten Teilfläche des ehemaligen Lamentohallenkomplexes.

Die folgenden Gründe und Vorschläge sind somit in Zusammenarbeit der o.g. Referate entstanden und werden hier vom Kommunalreferat unter Bezugnahme auf die ursprüngliche Vorlage des Kommunalreferats und als objektverantwortliche Fachstelle eingebracht.

1. Eigentums- und Betriebskonzept für das Kreativlabor

1.1 Beschlusslage und Sachstand

In Ziffer 7 des Vortrags der Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss am 28.04.2016 bzw. die Vollversammlung am 11.05.2016 (Anlage III) wurde dem Stadtrat angekündigt, ein Gutachten für ein Eigentums- und Betriebsmodell in Auftrag geben zu wollen. Dieses sollte nach städtischen Zielvorgaben mögliche betriebliche Rechtsformen untersuchen und Alternativen zum Verkauf des Grundstückseigentums aufzeigen. Zudem sollte vom Auftragnehmer ein Betriebskonzept und ein Finanzplan für das Kreativlabor erstellt werden, in dem die Potenziale des Baubestands sowie der Sanierungsaufwand berücksichtigt werden. Die Ausschreibungsinhalte sollten noch in der Arbeitsgruppe Kreativquartier abgestimmt und dem Stadtrat vor Ausschreibungsbeginn zur Beschlussfassung vorgelegt werden; insofern liegt hierfür noch kein Beschluss des Stadtrats vor.

Mit zunehmender Schärfung der Aufgabenstellung für eine Ausschreibung ist die Arbeitsgruppe jedoch zu der Überzeugung gelangt, dass die Zielvorgaben einer Leistungsbeschreibung bereits Sachzwänge für eine Vorentscheidung beinhalten, die nicht mehr gutachterlich untersucht werden müssen. Eine Ausschreibung würde daher nur zusätzlich Zeit und Geld kosten, aber keine gewinnbringenden Erkenntnisse liefern. Vorbehaltlich der heutigen Stadtratsentscheidung hat sich der Lenkungskreis Kreativquartier insofern in seiner Sitzung am 20.03.2017 und in einer Sondersitzung am 03.07.2017 dafür ausgesprochen, eine Lösung im Stadtkonzern zu bevorzugen und auf das Gutachten zu verzichten.

Nach Ansicht des Lenkungskreises können die planerischen und fachlichen Anforderungen aus dem Wettbewerbskonzept von TELEINTERNETCAFE / TH Treibhaus nur dann zufriedenstellend umgesetzt werden, wenn das Kreativlabor langfristig eigentumsrechtlich und betrieblich in einer Hand bleibt. So stellt das gewollte kreative Miteinander ein sensibles Nutzungsgefüge dar, das nur tragfähig bleibt, wenn es von **einem** Grundstückseigentümer verwaltet und gesteuert wird. Auf diese Weise können z.B. Interessenskonflikte (Lärmschutz) leichter gelöst, Ersatzflächen für anstehende Gebäudesanierungen flexibler bereit gestellt werden, und es kann insgesamt betriebswirtschaftlich durch Querfinanzierungen innerhalb des Kreativlabors einfacher gesteuert werden.

Für einen Verbleib des Kreativlabors in städtischem Eigentum spricht insbesondere die Überlegung, die gewachsenen künstlerischen und kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen nach Möglichkeit weiterhin unmittelbar unter den Einfluss der Stadt (Kulturreferat und Referat für Arbeit und Wirtschaft / Kompetenzteam KuK) zu stellen. Weiter legen auch wirtschaftliche Argumente diese Entscheidung nahe, da der Betrieb des Kreativlabors für private Investoren nur geringe Renditeaussichten erwarten lässt. Das liegt daran, dass einem beträchtlichen Gebäudeinstandsetzungsrückstau sowie zusätzlich den hohen Investitionskosten für die Herstellung und Erneuerung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur und nicht zuletzt den geplanten Investitionskosten für die schrittweise bauliche Entwicklung nur eingeschränkt Mieteinnahmen zur Refinanzierung gegenüber stehen.

Der Gebäudeinstandsetzungsrückstau resultiert aus der Tatsache, dass das ehemals städtisch genutzte Betriebsgelände zuletzt nur noch als Provisorium diente und auch danach lange Zeit vollständig zum Abbruch für eine Neubebauung vorgesehen war. Erst mit dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs in 2012 wurden die Werkshallen, Lagerräume, Büro- und Wohngebäude als erhaltungswürdig eingestuft. Das vom Stadtrat vorläufig bis 2020 genehmigte Bauunterhaltsbudget von brutto 9,6 Mio. € für notwendige Instandhaltungen und Instandsetzungen geht auf das Ergebnis einer vom Kommunalreferat in 2013 beauftragten Gebäudebestandsuntersuchung zurück und beinhaltet nur den Aufwand, der zur Aufrechterhaltung bzw. zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebäudezustands notwendig ist. Eine grundlegende Sanierung für eine dauerhafte Nutzung ist damit nicht gewährleistet, und ein nutzungsbezogener Ausbau nicht berücksichtigt. Die eingeschränkten Mieteinnahmen im Kreativlabor von brutto rd. 560.000 €/Jahr sind begründet im niedrigen Bau- und Versorgungsstandard der Mietflächen und in der Kulturförderung.

1.2 Übertragung auf die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH)

Um den Betrieb des Geländes im Sinne des Wettbewerbskonzepts von TELEINTERNET-CAFE / TH Treibhaus langfristig zu sichern, aber auch um die städtische Verwaltungsstruktur zu straffen, haben sich die Referate übereinstimmend dafür ausgesprochen, das Kreativlabor auf die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) als bereits bestehende städtische Beteiligungsgesellschaft zu übertragen. Vorbehaltlich der heutigen Zustimmung des Stadtrats hat sich die MGH zur Übernahme des Kreativlabors bereits grundsätzlich bereit erklärt, und der Aufsichtsrat der MGH hat dem Vorhaben in seiner Sitzung am 12.12.2017 dem Grunde nach zugestimmt.

Die MGH ist eine städtische Beteiligungsgesellschaft, deren Gesellschaftsanteile sich zu 99,2 % auf die Stadt München und zu jeweils 0,4 % auf die Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern und die Handwerkskammer (HWK) für München und Oberbayern verteilen. Im Aufsichtsrat der MGH sind die Fraktionen gemäß der Geschäftsordnung des Münchner Stadtrats vertreten, den Vorsitz führt Herr Bürgermeister Josef Schmid, zugleich Leiter des Referats für Arbeit und Wirtschaft. Sowohl die IHK als auch die HWK sind Körperschaften des öffentlichen Rechts, so dass bei einer Übertragung des Kreativlabors ein Inhouse-Geschäft zugrunde liegt.

Die MGH zeichnet sich durch langjährige Erfahrung in der Errichtung, Sanierung und Vermietung von kleinteiligen Flächenangeboten – zum Teil auch im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft – aus und könnte somit alle für das Kreativlabor erforderlichen Aufgaben des Betriebs, der Mietverwaltung und der Bauherrenschaft abdecken. Eine sukzessive und behutsame bauliche Weiterentwicklung (inkl. Schaffung 80 neuer Wohnungen) sowie ein einheitliches Management der Laborfläche wäre gewährleistet, wobei die Stadt weiterhin ihren Einfluss hinsichtlich der künstlerischen, kulturellen und kultur- und kreativwirtschaftlichen Interessen unmittelbar geltend machen könnte, ohne längerfristige Bindungen zugunsten privater Dritter einzugehen zu müssen. Das ursprünglich im Rahmen des Gutachtens zu erarbeitende Betriebskonzept mit Finanzplan, das auch die Potenziale des Baubestands sowie den Sanierungsaufwand berücksichtigt, würde von der MGH erstellt werden. Ziel ist, dass sich das Kreativlabor langfristig finanziell selbst trägt, indem z.B. städtische Förderungen im Bereich Kunst und Kultur innerhalb des Labors dadurch ausgeglichen werden, dass an anderer Stelle durch Ausnutzen von Baurechtspotenzialen höhere Mieten verlangt werden können. Die MGH setzt aber ganz wesentlich voraus, dass der Betrieb einschließlich investiver Neubaumaßnahmen eigenständig bilanziert und von Beginn an kostenneutral für die Gesellschaft geführt werden kann. Sollen Nutzungen abweichend von marktüblichen Mieten im Rahmen der Kulturförderung subventioniert werden und damit ein ausgeglichenes Betriebsergebnis gefährdet sein, fordert die MGH entsprechende Deckungsbeträge aus dem Hoheitshaushalt.

Mit dieser Vorlage soll seitens des Kommunalreferats – stellvertretend auch für die anderen im Projekt vertretenen Referate – der Stadtrat über die mögliche Lösung des künftigen Betriebs und der Entwicklung informiert und vorerst eine grundsätzliche Entscheidung eingeholt werden, ob mit der MGH in dieser Richtung weiter verhandelt werden soll.

Eine endgültige Entscheidung des Stadtrats (Vollversammlung) und parallel des Aufsichtsrats der MGH kann erst getroffen werden, wenn alle Eckdaten einer Übertragungsvereinbarung feststehen.

Für eine endgültige Entscheidung sind insbesondere noch folgende Punkte klärungsbedürftig:

- Art der Übertragung für eine umfassende Objektverantwortung, wobei beidseitig eine Übertragung der Eigentumsrechte präferiert wird;
- Vermietungsvereinbarung für die Nutzungsbereiche Kunst und Kultur, Kultur- und Kreativwirtschaft, in der das Kulturreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft über das Kompetenzteam KuK hinsichtlich der Nutzungsverteilung im Kreativlabor und bei der Mieterauswahl weitreichende Entscheidungskompetenzen erhalten sollen;
- Vermietungsvereinbarung für die Wohnungen im Kreativlabor (Bestands- und neu zu errichtende Wohnungen), in der die Vermietungsrolle der MGH noch grundsätzlich zu klären ist;
- finanzielle Ausstattung und jährliche Bilanzierung inkl. Kulturförderung und Anschubfinanzierung z.B. über Zuschüsse oder Darlehen für notwendige investive Sofortmaßnahmen;
- der genaue Zeitpunkt und die Konditionen für die rechtliche und technische Übergabe der Objektverantwortung inkl. Regelungen für laufende Instandsetzungsmaßnahmen und Haftungsfragen.

Als zeitliches Ziel für die Übertragung ist in Abstimmung mit der MGH der 01.01.2020 vorgesehen. Bis dahin beabsichtigt die MGH, den Gebäudebestand genauer untersuchen zu lassen, um finanzielle Haftungsrisiken zu Lasten der Gesellschaft auszuschließen. Weiter wird die erforderliche Ermittlung des Verkehrswerts für die Fläche des Kreativlabors und die 25 Gebäude aufgrund des sehr heterogenen Gebäudebestands und -zustands sowie aufgrund des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Baurechts ebenfalls einige Zeit in Anspruch nehmen. Ein früherer Übertragungszeitpunkt wäre zwar grundsätzlich möglich, dürfte aber aufgrund der nötigen Vorarbeiten kaum realistisch sein.

Da die Nutzer vor Ort verständlicherweise stark Anteil nehmen an der weiteren Entwicklung und der Betriebsfrage, ist vorgesehen, nach der heutigen Grundsatzentscheidung des Stadtrats auch diese kurzfristig zu informieren.

Zudem ist vorgesehen, auch nach Übertragung des Kreativlabors auf die MGH, die bestehende Gremienarbeit – insbesondere durch den im Frühjahr 2017 eingerichteten „Beirat Kreativlabor“ – grundsätzlich fortzuführen.

2. Betriebsfläche der Stadtentwässerung

Ein Teil des im Wettbewerbskonzept von TELEINTERNETCAFE / TH Treibhaus als Kreativlabor bezeichneten Areal wird derzeit noch von den Münchner Stadtentwässerungswerken (MSE) genutzt (Anlage II, betroffene Grundstücke sind dick umrandet). Die Flächen stellen rund 25 % der Gesamtfläche des Teilquartiers Kreativlabor dar und sind ein wichtiger Bestandteil und Impulsgeber für die künftige Nutzung und Bebauung des Kreativlabors. Die MSE beabsichtigen, den Standort an der Dachauer Straße mit Bezug des Ersatzstandorts an der Schleißheimer Straße bis spätestens Ende 2019 zu räumen.

Das mit einem Holzschuppen und einem Kellergewölbe bebaute Grundstück Flst. 472/249 Schwabing (1.180 m²) liegt inmitten des Kreativlabors. Der eigentliche Betriebsstützpunkt Dachauer Straße 110 b und 110 c auf dem Grundstück Flst. 472/245 Schwabing hat eine Gesamtfläche von 7.357 m² und ist mit einem Wohngebäude ehemaliger Betriebsangehöriger sowie diversen ebenfalls noch genutzten Betriebsgebäuden und -hallen und einer sanierungsbedürftigen Tiefgarage bebaut. Beide Grundstücke sind derzeit noch dem Grundvermögen des Eigenbetriebs MSE zugeordnet und bei einer Übernahme ins Grundstücksvermögen abzulösen.

Das Betriebsgelände der MSE liegt im Umgriff des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs und des daraus entwickelten Rahmenplans, dem der Stadtrat mit Beschluss der Vollversammlung vom 01.07.2015 zugestimmt hat. Beide Grundstücke sind somit integraler Bestandteil des Kreativlabors und des städtebaulichen Gesamtkonzepts für das Kreativquartier.

Eine Teilfläche von ca. 3.000 m² des Betriebshofes (Flst. 472/245) war in der Vergangenheit für den Verein Münchner Forum für Islam (MFI) reserviert, allerdings unter dem Vorbehalt, dass für dessen Vorhaben eines islamischen Zentrums die Finanzierung nachgewiesen wird. Trotz intensiver Bemühungen des Vereins und mehrfacher Fristverlängerungen seitens der Stadt, gelang dem MFI der Finanzierungsnachweis nicht in der festgesetzten Frist. Die Stadt hat daraufhin ihre Verkaufsabsichten zurückgezogen. Dies wurde dem Verein mitgeteilt. Es ist jedoch bekannt, dass seitens des MFI nach wie vor großes Interesse besteht, die angedachte Teilfläche an der Dachauer Straße für ein islamisches Zentrum in München zu erwerben.

Die Münchner Gewerbehofgesellschaft MGH hat in diesem Zusammenhang klar zum Ausdruck gebracht, dass die zu erwartende Wertschöpfung aus der Neubebauung des Betriebshofs einen entscheidenden Beitrag zur Querfinanzierung anderer geförderter Bereiche im Kreativlabor erbringen würde, welche sonst auf andere Weise aus dem städtischen Haushalt sicher zu stellen wäre. Der Lenkungskreis Kreativquartier hat sich dieser Argumentation in seiner Sitzung am 20.11.2017 angeschlossen.

Um für die Übertragung des Kreativlabors möglichst klare Planungs- und Betriebsgrundlagen zu haben, wird heute beantragt, dem Anliegen der MGH zu folgen.

Sollte das Vorhaben des MFI erneut spruchreif und die Finanzierung nachgewiesen werden, müsste für das islamische Zentrum ein anderer, ähnlich geeigneter Standort gesucht werden.

3. Zwischennutzung der freigemachten „Lamentofläche“

3.1 Beschlusslage und Sachstand

Die Vollversammlung hatte am 11.05.2016 beschlossen (s. Anlage III), für die ehemalige Lamentohallenfläche eine Konzeptausschreibung für eine vierjährige kulturelle und kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzung durchzuführen (Ziffer 9 des Referentenvortrags und Ziffer 2.2 des Referentenantrags). Die frühere Lamentohalle mit kommunal angebauten Hallen lag direkt an der Dachauer Straße und wurde aufgrund baustatischer Mängel und unwirtschaftlicher Sanierungsaussichten vom Kommunalreferat im Frühjahr 2017 zurück gebaut. Auf der entstandenen Freifläche von ca. 6.000 m² (Anlage II, Fläche schraffiert dargestellt) gastierte zuletzt der Zirkus Roncalli.

Die Konzeptausschreibung sah insbesondere vor, dass die Bieter im Rahmen der Angebotsabgabe ihr Vorhaben mit einem verbindlichen Planungs- und Betriebskonzept unterlegen. Die Bieter hätten außerdem ihre finanzielle und fachliche Leistungsfähigkeit – nicht nur im Bereich der Kultur- und Kreativwirtschaft, sondern auch im Bau- und Betriebswesen – nachweisen müssen. Die Angebote hätten nach den Kriterien „Mietpreis“ (30 %), „Branchenmix“ (40 %), „gestalterische und städtebauliche Wirkung“ (20 %) und „Interaktion mit Bestandsnutzungen“ (10 %) durch ein Wertungsgremium, bestehend aus 4 Fachrichtern (u.a. der Bereiche Architektur/Stadtplanung und Kultur- und Kreativwirtschaft) sowie 2 Sachrichtern (jeweils Leitungen des Referats für Arbeit und Wirtschaft und des Kulturreferats), bewertet werden sollen. Den Zuschlag hätte das Angebot mit der höchsten erreichten Punktzahl bekommen.

Während der Erarbeitung der Leistungsbeschreibung wuchs jedoch die Skepsis, angesichts der komplexen Aufgabenstellung und der vielschichtigen Anforderungen an die Bieter ein belastbares (verbindliches) und für vier Jahre tragfähiges Nutzungskonzept (ohne städtische Subventionen) zu bekommen. Insgesamt wurden die Möglichkeiten zur Erstellung einer rechtlich unanfechtbaren Leistungsbeschreibung, der Aufwand der Bieter zur Angebotserstellung und schließlich der Aufwand der Angebotsprüfung äußerst kritisch und einer zeitlich befristeten Zwischennutzung als nicht angemessen beurteilt. Die Stadt wäre mit einer Vergabe für ein Planungs- und Betriebskonzept u.U. fachlich, rechtlich und finanziell ein deutliches Risiko eingegangen.

3.2 Realisierung der Zwischennutzung durch die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH)

Im Rahmen der Überlegungen zur künftigen Betriebsträgerschaft durch die MGH wurde daher in der Sitzung des Lenkungskreises am 17.07.2017 angedacht, ob die Lamento-Zwischennutzung nicht auch durch die MGH als vorgezogene Maßnahme realisiert werden könnte. Mit dieser Lösung könnte sich die Lamentofläche zusammen mit der übrigen

Fläche des Kreativlabors prozesshaft und schrittweise weiter entwickeln. Das gesamte Areal verbliebe in einer Hand und eine nahtlose Integration und die erforderliche Flexibilität im Flächenmanagement des Kreativlabors wäre gewährleistet. Eine Konzeptaus-schreibung wäre damit hinfällig.

Vorbehaltlich der heutigen Zustimmung des Stadtrats zum abweichenden Vorgehen gegenüber der Beschlussfassung vom 11.05.2016 hat die MGH auch in diesem Punkt ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, die Lamento-Zwischennutzung nach den Zielen und Vorgaben der Stadt durchzuführen, solange ihr dadurch keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen. Der Aufsichtsrat der MGH hat der Lamento-Zwischennutzung in seiner Sitzung am 12.12.2017 zugestimmt.

Das Konzept der MGH sieht in Abstimmung mit den beteiligten Referaten der Arbeitsgruppe folgende Eckpunkte vor, ist in einigen Details aber noch zu erarbeiten:

- Das Konzeptziel kleinteiliger Flächen- bzw. Raumangebote für Nutzungen der Kunst und Kultur, Kultur- und Kreativwirtschaft einschließlich einer offenen Aktionsfläche bleibt unverändert;
- die Vertragsfläche von ca. 6.000 m² (Anlage II, Fläche schraffiert dargestellt) wird der MGH für 4 Jahre mit der Option für ein weiteres Jahr im Mietwege überlassen (Inhouse-Geschäft);
- vorbehaltlich der Baugenehmigung ist der Beginn der Zwischennutzung im 3. Quartal 2018 geplant;
- der Betrieb der MGH beinhaltet die Herstellung der Gebäude (Container, Leichtbauhallen) mit einer projektierten Gesamtnutzfläche von ca. 2.000 – 2.500 m² und deren Untervermietung an die jeweiligen Nutzer;
- die Auswahl der Nutzer (Untermieter) erfolgt durch das Kulturreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft über das Kompetenzteam KuK; die Stadt behält somit weitgehenden Einfluss auf die künstlerischen und kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen; kulturförderbedingte Mietmindereinnahmen sind über gesonderte Mittelanforderungen des Kulturreferats auszugleichen, soweit eine Querfinanzierung innerhalb der Zwischennutzung nicht möglich ist;
- für anstehende Gebäudesanierungen im Kreativlabor werden Räume als Ausweichquartier eingeplant; auch für das „Schwere Reiter“ als Raum für Musik, Tanz, Theater für die freie Szene soll dort eine Interimsspielstätte eingerichtet werden, bis eine endgültige Spielstätte im Kreativlabor betriebsbereit ist;
- im Mietverhältnis Stadt / MGH wird anstelle einer Fest- oder Umsatzmiete eine 100 %-ige Gewinnabführung nach Beendigung der Zwischennutzung vereinbart; den Gewinn bzw. Verlust ermittelt die MGH in einer Gesamtabrechnung aller Einnahmen und Ausgaben; ein Verlust soll über eine Mittelanforderung des Referats für Arbeit und Wirtschaft ausgeglichen werden; die Abweichung von den Mietstandards liegt darin begründet, dass die Bandbreite der heute noch offenen und künftig auch wechselnden kulturellen sowie kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen die Festlegung einer Mietzinshöhe erschwert, ein positives Betriebsergebnis der Zwi-

schennutzung nicht zu erwarten ist, und die Vermietung an die MGH ein Inhouse--Geschäft darstellt;

- soweit seitens der MGH für Entwicklungs- und Herstellungskosten Finanzierungsmittel bis zur Refinanzierung aus der Untervermietung benötigt werden, erfolgt die Mittelanforderung (z.B. Zuschuss, Darlehen) über das Referat für Arbeit und Wirtschaft;
- die von der MGH zu erstellende Gesamtabrechnung nach Beendigung der Zwischennutzung berücksichtigt alle Kosten und Erlöse der MGH, das sind insbesondere die Planungs- und Herstellungskosten, die Kosten für die technische Infrastruktur, die laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten und etwaige Finanzierungskosten sowie auf der Einnahmenseite die Erlöse aus der Untervermietung und etwaige städtische Deckungsbeiträge.

Die heutige Entscheidung des Kommunalausschusses und der Vollversammlung am 24.01.2018 zum Verzicht auf die ursprünglich beschlossene Konzeptausschreibung ist erforderlich, damit die MGH Planungssicherheit erhält. Stimmt der Stadtrat dem Vorgehen abweichend von den Beschlüssen vom 11.05.2016 und 20.07.2016 (Anlagen III und IV) zu, wird die MGH das Nutzungskonzept mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und dem Kulturreferat konkretisieren und eine Kostenschätzung erarbeiten. Über das Nutzungskonzept mit Kostenrahmen entscheidet der Stadtrat endgültig nach Vorlage des Referats für Arbeit und Wirtschaft. Soweit auch Mittel für eine Kulturförderung – wie in den o.g. Eckdaten dargestellt – erforderlich sind, werden diese vom Kulturreferat entsprechend der eigenen Fachzuständigkeit mit einer Beschlussvorlage im Stadtrat angefordert.

Das Kommunalreferat wird den Mietvertrag mit der MGH für die Zwischennutzung erst abschließen, wenn der Stadtrat dem endgültigen Nutzungskonzept und den ggf. notwendigen Mittelbereitstellungen zugestimmt hat und die Finanzierung des Vorhabens insoweit sicher gestellt ist.

Bis zum Beginn der Zwischennutzung steht die Lamentofläche weiterhin für kleinteilige stadtteilbezogene Nutzungen und Aktivitäten zur Verfügung, auch wenn sich inzwischen zeigt, dass fehlende Versorgungsanschlüsse und fehlende sanitäre Anlagen für viele temporäre Vorhaben ein Erschwernis darstellen.

Nach Beendigung der Zwischennutzung durch die MGH – die Laufzeit von ca. 4 bis 5 Jahren orientiert sich an der geplanten städtebaulichen Weiterentwicklung des Geländes – sieht der Rahmenplan an dieser Stelle eine Neubebauung vor, die am Leonrodplatz eine neue Eingangssituation zum Kreativlabor schafft und die notwendige Einzelhandelsversorgung im Quartier sicherstellt.

4. Beteiligung anderer Referate

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kulturreferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft und die Stadtkämmerei haben die Vorlage mitgezeichnet.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Dem Bezirksausschuss des Stadtbezirks 9 Neuhausen-Nymphenburg wird ein Abdruck des heutigen Stadtratsbeschlusses zur Kenntnisnahme zugeleitet.

Für die geplante Vermietung der Lamentofläche an die Münchner Gewerbehofgesellschaft MGH steht dem Bezirksausschuss ein Unterrichtsrecht zu.

Für die Übertragung des Kreativlabors auf die MGH besteht ein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses. Die heutige Vorlage dient jedoch dem Zweck, den Stadtrat grundsätzlich über das weitere Vorgehen zu informieren. Die Anhörung des Bezirksausschusses erfolgt im Vorgriff auf die Entscheidung des Stadtrats zur Übertragung.

6. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

7. Fristen, Termine

Die Beschlussvorlage konnte nicht fristgerecht zugeleitet werden, da zum Zeitpunkt der in der AGAM geforderten Anmeldefrist die referatsübergreifende Abstimmung der Vorlage noch nicht abgeschlossen war. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist jedoch erforderlich, um für die Konzeptausarbeitung der „Lamento-Zwischennutzung“ und die Vorbereitung der Bauvoranfrage für die baulichen Anlagen der Zwischennutzung durch die MGH zeitnah Planungssicherheit zu bekommen.

8. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil es sich lediglich um eine Information des Stadtrats bzw. um eine Grundsatzentscheidung handelt.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat sieht aus den in Ziffer 1 des Vortrags aufgeführten Gründen von einer Vergabe eines Gutachtens für ein Eigentums- und Betriebsmodell für das Kreativlabor ab.
2. Der Stadtrat sieht aus den in Ziffer 3 des Vortrags aufgeführten Gründen von einer Konzeptausschreibung für eine künstlerische bzw. kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzung auf der sog. Lamentofläche im Kreativlabor ab und stimmt abweichend von den Beschlüssen der Vollversammlung vom 11.05.2016 und 20.07.2016 (jeweils Ziffer 2.2 des Beschlussantrags) dem Verzicht auf die Konzeptausschreibung zu.
3. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den Überlegungen, die städtischen Grundstücke 472/2 und ./251 Schwabing an der Dachauer Str. 110 – 114 / Schwere-Reiter-Str. 2 zum Zwecke des künftigen Betriebs und der Entwicklung des Kreativlabors auf die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) zu übertragen, und beauftragt das Kommunalreferat in Abstimmung mit der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe Kreativquartier zu Verhandlungen für eine Übertragungsvereinbarung. Nach Vorlage der Eckdaten der Übertragungsvereinbarung und – vorbehaltlich eines entsprechenden Beschlusses des Aufsichtsrats der MGH – entscheidet die Vollversammlung des Stadtrats endgültig über die Übertragung.
4. Der Stadtrat nimmt Kenntnis von dem in Ziffer 2 des Vortrags dargestellten Interesse der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH), bei Übernahme des Betriebs und der Entwicklung des Kreativlabors die derzeit noch von der Münchner Stadtentwässerung genutzten Grundstücke Flst. 472/245 und ./249 Schwabing – vorbehaltlich der Grundstücksfreigabe des Stadtentwässerungsausschusses – zu integrieren.
5. Für eine künstlerische bzw. kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzung gemäß Ziffer 3.2 des Vortrags auf der sog. Lamentofläche an der Dachauer Straße (Teilfläche von ca. 6.000 m² aus dem Flst. 472/2 Schwabing) wird das Kommunalreferat beauftragt, den Mietvertrag mit der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) abzuschließen, wenn der Stadtrat dem Nutzungskonzept der MGH mit Kostenschätzung nach einer mit dem Kulturreferat abgestimmten Vorlage des Referats für Arbeit und Wirtschaft zugestimmt und etwaige notwendige Mittelbereitstellungen beschlossen hat. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird in Abstimmung mit dem Kulturreferat gebeten, dem Stadtrat das künftige Nutzungskonzept der MGH mit Kostenschätzung vorzulegen und etwaige notwendige Mittelbedarfe anzumelden. Soweit auch Mittel für eine Kulturförderung erforderlich werden, wird das Kulturreferat gebeten, den Bedarf mit einer – ggf. gemeinsamen – Beschlussvorlage im Stadtrat anzumelden.

6. Die Ziffer 2.2 des Beschlusses der Vollversammlung vom 11.05.2016 und die Ziffer 2.2 des Beschlusses der Vollversammlung vom 20.07.2016 zur Finanzierungsbestätigung wird jeweils aufgehoben.
7. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Die endgültige Entscheidung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HA II/V - Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienservice IS-SP-KG

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
den Bezirksausschuss des 9. Stadtbezirks
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II / 2
das Kulturreferat – RL – BM
das Referat für Arbeit und Wirtschaft – RS
das Referat für Arbeit und Wirtschaft – FB 2 – KuK
die MGH – Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH
die Stadtkämmerei HA II / 21
das Kommunalreferat IM – GW
das Kommunalreferat IM – TKN
das Kommunalreferat IS-ZA
z.K.

Am _____