Telefon: *+49 (89) 233-721194*

**Kommunalreferat**
Immobilienmanagement

**Pasinger Fabrik**
**August-Exter-Str. 1**
**21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing**

**Instandsetzung des Kultur- und Bürgerzentrums**

**Vorplanungsauftrag**

**Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01452**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.10.2026 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

| | |
|---|---|
| **Anlass** | Instandsetzung des Kultur- und Bürgerzentrums Pasinger Fabrik |
| **Inhalt** | Ergebnis bausubstanzieller Untersuchungen, bauliche Sofortmaßnahmen, Nutzungsbestand und Bedarfe in der Pasinger Fabrik, Umgang mit Neubauprojekt Wensauerplatz |
| **Gesamtkosten / Gesamterlöse** | ./. |
| **Klimaprüfung** | Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, negativ<br>Bewertung anhand Klimaschutzcheck 2.0. |
| **Entscheidungsvorschlag** | Für die Gebäude an der August-Exter-Str. 1 „Pasinger Fabrik“ erfolgt eine Instandsetzungsplanung. Alle aktuellen Nutzungen der Pasinger Fabrik bleiben dabei unverändert berücksichtigt.<br>Das Neubauprojekt Wensauerplatz 4 wird nicht weiterverfolgt. |
| **Gesucht werden kann im RIS auch unter** | Pasinger Fabrik, Hausmeistervilla<br>August-Exter-Str. 1, Wensauerplatz 4 |
| **Ortsangabe** | August-Exter-Str. 1 und Wensauerplatz 4 im 21. Stadtbezirk |

Telefon: *+49 (89) 233-721194*

**Kommunalreferat**
Immobilienmanagement

**Pasinger Fabrik**
**August-Exter-Str. 1**
**21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing**

**Instandsetzung des Kultur- und Bürgerzentrums**

**Vorplanungsauftrag**

**Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01452**

2 Anlagen:

1. Lageplan
2. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 07.09.2026

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 08.10.2026 (SB)**
Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis** **Seite**

I. Vortrag des Referenten ... 3
1. Ausgangslage ... 3
1.1 Verschiedene Nutzungen ... 3
1.2 Beschlusslage ... 3
2. Ergebnisse bausubstanzielle Untersuchungen und Instandsetzungsbedarf ... 3
3. Bauliche Sofortmaßnahmen ... 4
4. Kulturelle und soziale Bedarfe ... 5
4.1 Kulturelle Nutzungen und Bedarfe ... 5
4.2 Soziale Nutzungen und Bedarfe ... 5
4.3 Ergebnis ... 5
5. Aktuelle Herausforderungen/Problematik ... 5
6. Entscheidungsvorschlag ... 6
7. Finanzielle Abwicklung ... 6
8. Klimaprüfung ... 6
9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten ... 6
10. Anhörung des Bezirksausschusses ... 7
11. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin ... 7
II. Antrag des Referenten ... 7
III. Beschluss ... 8

# I. Vortrag des Referenten

## 1. Ausgangslage

Das Kultur- und Bürgerzentrum „Pasinger Fabrik“ befindet sich in der August-Exter-Str. 1 auf dem stadteigenen Flurstück Nr. 727/4, Gemarkung Pasing, im 21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing. Ebenfalls auf dem Flurstück befand sich bis zu ihrem Abbruch im Jahr 2022 die sogenannte „Hausmeistervilla“ (Wensauerplatz 4).

### 1.1 Verschiedene Nutzungen

Das Kultur- und Bürgerzentrum Pasinger Fabrik vereint gleichberechtigt in einem Haus kulturelle und soziale Aktivitäten mit dem Ziel der Förderung von Kunst und Kultur, der nachbarschaftlichen Stadtteilarbeit sowie der Kinder- und Jugendkulturarbeit. Dabei findet über die regionalen Grenzen hinaus ein vielfältiger und bereichernder Austausch zwischen den Menschen und Kulturen statt.

Ein Großteil der Fläche ist für kulturelle Zwecke an die Pasinger Fabrik GmbH vermietet. Dazu gehören u.a. Opernproduktionen, Musik, Lesungen, Ausstellungen sowie das Theater „Viel Lärm um Nichts“. Im Erdgeschoss und auf einem Teil der Freiflächen befindet sich die Gastronomie „Cantina“ (Pächter der Pasinger Fabrik GmbH).

Darüber hinaus sind Flächen im Osttrakt an verschiedene soziale Einrichtungen wie eine Streetwork-Außenstelle des Sozialreferates (SOZ), den Fabi – Paritätische Familienbildungsstätte München e.V., zwei Eltern-Kind-Initiativen und den Verein Kultur & Spielraum vermietet oder überlassen.

Die sogenannte „Hausmeistervilla“ am Wensauerplatz 4 war ein gemischt-genutztes Anwesen mit Lagerräumen und einer Wohnung im Obergeschoss. Sie wurde aufgrund ihres Zustandes 2022 abgebrochen.

### 1.2 Beschlusslage

Gemäß Beschluss vom 13.10.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07425) hat der Kommunalausschuss das Kulturreferat (KULT) und das SOZ gebeten, Nutzerbedarfs- und Raumprogramme für die Interims- sowie zukünftige Nutzung nach den tatsächlichen Notwendigkeiten an diesem Standort zu entwickeln. Das Kommunalreferat (KR) wurde beauftragt, die vorgelegten Nutzerbedarfsprogramme zusammenzuführen, mögliche Synergien herauszuarbeiten und in ein abschließendes und vollständig definiertes Nutzerbedarfs- und Raumprogramm zu überführen. Das Baureferat (BAU) wurde beauftragt, die bausubstanziellen Untersuchungen am Gebäude Pasinger Fabrik durchzuführen.

Das Projekt Wensauerplatz, für das mit dem Beschluss des Kinder- und Jugendhilfeausschusses vom 28.11.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09757) die Vorplanung beauftragt wurde, sah einen Neubau für soziale Nutzungen vor. Mit dem Beschluss vom 13.10.2022 wurde dieses Vorhaben in das Gesamtprojekt inkludiert.

## 2. Ergebnisse bausubstanzielle Untersuchungen und Instandsetzungsbedarf

Das BAU hat die bausubstanziellen Untersuchungen am Gebäude inzwischen abgeschlossen und kam im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen:

- Die Pasinger Fabrik ist ein über einen langen Zeitraum gewachsener Gesamtkomplex, dessen Nutzung sich vor langem von der ursprünglichen Fabrik zu einem Kultur- und Bürgerzentrum mit großer Bedeutung für das Stadtviertel, aber auch weit darüber hinaus, grundsätzlich verändert hat

- Der Gebäudebestand und die vorhandenen Nutzungen sind durch bestehende Baugenehmigungen baurechtlich abgedeckt. Es kann von Bestandsschutz ausgegangen werden, solange keine genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen oder Umbauten durchgeführt werden. Aufgrund der teils sehr alten Baugenehmigungen entspricht der Gebäudekomplex keinen aktuellen Anforderungen
- Sämtliche Gebäudetechnik (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär, Klimatechnik, Aufzugstechnik, Bühnentechnik, Sonnenschutz) hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Störungen von Anlagen häufen sich und die Funktionstüchtigkeit ist derzeit nicht mehr zu gewährleisten. Die Anforderungen aus der aktuellen Gebäudenutzung werden nur mit Einschränkungen erfüllt
- Das Rettungswegekonzept ist im Bestand durch die erfolgten Baugenehmigungen abgedeckt, Optimierungsmöglichkeiten bestehen
- Die Gebäudehülle entspricht nicht den Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung. Aus bauphysikalischer Sicht gibt es große Defizite, die auf der Innenseite der Gebäudehülle zu Taupunktunterschreitungen und Schimmelbildung führen. Dies führt wiederkehrend in Teilbereichen zu Maßnahmen wie dem Austausch von Sanierputzen
- Die orientierende Schadstoffuntersuchung hat gebundene Schadstoffe festgestellt. Diese Schadstoffe stellen für die Nutzer*innen des Gebäudes keine unmittelbare Gefahr dar, müssen aber bei zukünftigen baulichen Maßnahmen berücksichtigt werden

Zusammen mit einer Vielzahl weiterer Themen wie der Barrierefreiheit oder aktuellen Vorgaben des Arbeitsschutzes, die einer aktuellen Betrachtung und Modernisierung bedürfen, führt dies dazu, dass im Ergebnis ein sehr hoher Sanierungsbedarf über nahezu alle Gewerke besteht.

Eine grundsätzliche Notwendigkeit einer Sanierung der Pasinger Fabrik ist gegeben, wobei eine umfassende Sanierung eine neue Baugenehmigung zur Folge hätte. Hierbei erlischt der angenommene Bestandsschutz und Themen wie Brandschutz, Barrierefreiheit, energetische Zielvorstellungen oder Stellplatzbedarf müssen neu bewertet werden.

Dem Aufsichtsrat der Pasinger Fabrik wurden die Ergebnisse der bausubstanziellen Untersuchungen am 26.09.2024 vorgestellt.

## 3. Bauliche Sofortmaßnahmen

Das BAU und KR arbeiten im Rahmen der Möglichkeiten, die der aktuelle Bauzustand zulässt, sehr konsequent daran, die Betriebsfähigkeit der Pasinger Fabrik so gut wie möglich zu erhalten.

In diesem Zusammenhang wurden und werden weiterhin Sofortmaßnahmen im Rahmen des laufenden Bauunterhaltes priorisiert und umgesetzt.

Dazu zählen unter anderem:

- Statische Ertüchtigung der Tragkonstruktion im Dachgeschoss im Bauteil Säulenhalle
- Nachweis der Tragfähigkeit der Deckenkonstruktion über der Wagenhalle. Aufgrund einer Untersuchung bestanden begründete Zweifel an der Tragfähigkeit des Daches bei Schneefall. Ausfallzeiten der Nutzung der Halle konnten verhindert werden
- Erarbeitung und Umsetzung eines Reparaturpaktes für Brandschutztüren
- Sofortmaßnahmen bei elektrischen Mängeln sowie die Umrüstung aller erforderlichen Rettungswegzeichen auf LED

- Umverlegung der Wasserableitung an der Westfassade des Bauteils-Säulenhalle im Bereich des Glaslichthofs zur Entlastung des Glaslichthofdaches bei Starkregen
- Überprüfung und im dringenden Bedarfsfall Erneuerung der Fenster
- Reparatur der Kellertreppenüberdachung an der Westfassade des Bauteils-Säulenhalle
- Erneuerung der Schließanlage

## 4. Kulturelle und soziale Bedarfe

In einem Abstimmungstermin mit den beteiligten Referaten wurden vom KULT sowie dem SOZ die Bedarfe verbindlich geklärt.

### 4.1 Kulturelle Nutzungen und Bedarfe

Vom Kulturreferat wird nach Abstimmung mit der Pasinger Fabrik GmbH kein erweiterter kultureller Nutzerbedarf angemeldet. Die bestehenden Nutzerbedarfe bleiben in Hinblick auf den aktuellen Stand unverändert.

In Pasing entsteht an der Offenbachstr. 2c zudem ein neues Kulturbürgerhaus, welches durch die Pasinger Fabrik GmbH als Träger betrieben wird und voraussichtlich im 2. Halbjahr 2028 fertiggestellt und bezugsfähig wird.

### 4.2 Soziale Nutzungen und Bedarfe

Die aktuell genutzten Räumlichkeiten in der Pasinger Fabrik sind für die bestehenden sozialen Nutzungen (Paritätische Familienbildungsstätte München e.V., Kultur & Spielraum e. V. und Streetwork-Außenstelle) ausreichend. Eine Ausweitung ist nicht erforderlich. Allerdings dürfen sich die Räume im Umfang auf keinen Fall verringern und die gemeinsame Nutzung der Wagenhalle von Pasinger Fabrik GmbH und Kultur & Spielraum e.V. ist mit der bisherigen Aufteilung weiterhin zu erhalten. Die Wagenhalle wird durch die Pasinger Fabrik GmbH verwaltet.

Für das Projekt „Neubau Wensauerplatz“ gab es Bedarfsmeldungen für die Ersatzbetreuung der Kindertagespflege (MobiTa) und die Paritätische Familienbildungsstätte München. Die Bedarfe der MobiTa haben sich zwischenzeitlich verändert und konnten durch alternative Ersatzbetreuungsmöglichkeiten gedeckt werden. Da auch seitens der Paritätischen Familienbildungsstätte München e.V. keine zusätzlichen Bedarfe realisiert werden müssen, wird das Neubauprojekt Wensauerplatz dauerhaft nicht weiterverfolgt.

Die beiden Eltern-Kind-Initiativen („Rote Rüben“ und „Fabrikkinder“) werden mit ihren derzeitigen Flächenbedarfen weiterhin berücksichtigt.

### 4.3 Ergebnis

Im Ergebnis reichen die bestehenden Flächen zur Deckung der Bedarfe an diesem Standort auch zukünftig aus. Eine Weiterverfolgung und Umsetzung des Neubauprojektes Wensauerplatz ist daher nicht erforderlich.

Demnach ist ein Ausbau der Pasinger Fabrik und die Realisierung neuer Bedarfe oder die Schaffung zusätzlicher Flächen nicht notwendig. Ziel ist die reine Bestandssicherung unter Beibehaltung des derzeitigen Nutzungskonzepts.

## 5. Aktuelle Herausforderungen/Problematik

Bei einer Instandsetzung oder Sanierung der Pasinger Fabrik handelt es sich um eine freiwillige Aufgabe. Aufgrund der aktuell angespannten Haushaltslage sind notwendige

Projekte wie Sanierungen kritisch zu prüfen und zu priorisieren. Der identifizierte Instandsetzungsbedarf (siehe Punkt 2) zeigt sich über nahezu alle Gewerke und kann bei einer Zurückstellung des Projektes zu Betriebsausfällen oder Teilschließung des Gebäudes führen.

Um den Betrieb aufrecht erhalten zu können, ist ein Sanierungs- oder Instandsetzungskonzept des Gebäudes erforderlich. Nur so können die kulturellen und sozialen Aktivitäten mit dem Ziel der Förderung von Kunst und Kultur, der nachbarschaftlichen Stadtteilarbeit sowie der Kinder- und Jugendkulturarbeit an diesem Standort sichergestellt und weiterhin gewahrt werden.

## 6. Entscheidungsvorschlag

Das Gebäude Pasinger Fabrik ist sanierungsbedürftig. Um die Betriebssicherheit in den nächsten Jahren zu gewährleisten sind Maßnahmen unbedingt zeitnah durchzuführen, da sonst zum Beispiel durch einen Ausfall von technischen Anlagen Veranstaltungen nicht durchgeführt werden können. Außerdem liegen jetzt bereits diverse Einschränkungen für die Nutzung vor, die dauerhaft nicht zumutbar sind, wie beispielsweise die mangelnde Funktionstüchtigkeit von Fenstern. Angesichts der aktuellen Haushaltslage wurde das Ziel formuliert, sich nur auf eine reine Bestandssicherung unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen zu beschränken, damit der Bestandschutz gewahrt bleibt. Alle Nutzungen der Pasinger Fabrik bleiben demnach unverändert und eine Flächenausweitung soll nicht erfolgen. Das Neubauprojekt Wensauerplatz 4 wird nicht weiterverfolgt.

Darauf aufbauend soll das BAU ein entsprechendes Instandsetzungskonzept erarbeiten. Die Umsetzung soll möglichst im laufenden Betrieb erfolgen. Es wird dazu eine laufende Abstimmung mit dem Kulturreferat bzw. der Pasinger Fabrik GmbH erfolgen. Die sozialen Nutzer*innen werden bedarfsgemäß eingebunden. Sollten Auslagerungen erforderlich sein, sind diese im Planungsprozess zu berücksichtigen. Das Instandsetzungskonzept wird mit einer qualifizierten Kostenschätzung hinterlegt.

Nach vorheriger Genehmigung der Kosten im Eckdatenbeschluss, wird das KR den Projektauftrag in den Stadtrat einbringen.

Sollten sich im Verlauf der Planung zeitnah durchzuführende Maßnahmen abzeichnen, die nicht aus den vorhandenen Bauunterhaltsmitteln finanziert werden können, würden diese gesondert im Eckdatenverfahren angemeldet werden.

## 7. Finanzielle Abwicklung

Die im BAU für die Planung der Instandsetzungsmaßnahme anfallenden Kosten werden aus der Planungskostenpauschale des BAU (FiPo 6010.940.9920.2) gedeckt.

## 8. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, negativ

Das Vorhaben ist nicht oder nur wenig klimaschutzrelevant (Klimaschutzcheck 2.0). Eine vertiefte Prüfung ist nicht erforderlich und wurde daher nicht durchgeführt. Im Rahmen des Projektauftrages wird eine vertiefte Klimaschutzprüfung erfolgen.

## 9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage ist mit BAU, KULT, SOZ und Referat für Bildung und Sport abgestimmt.

Der Stadtkämmerei (SKA) wurde die Beschlussvorlage zur Stellungnahme zugeleitet. Die Stellungnahme der SKA ist als Anlage 2 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

### 10. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten und hat in seiner Sitzung am 15.09.2026 der Beschlussvorlage zugestimmt.

### 11. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Die Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Monika Schmid-Balzert, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## II. Antrag des Referenten

1. Von den Ergebnissen der Untersuchungen des Gebäudebestands und der durchgeführten oder geplanten Maßnahmen wird Kenntnis genommen.
2. Für die Pasinger Fabrik wird zur Kenntnis genommen, dass aktuell keine zusätzlichen Nutzerbedarfe bestehen.
3. Für das Projekt Wensauerplatz 4 wird zur Kenntnis genommen, dass aktuell keine Nutzungsbedarfe bestehen.
4. Das Neubauprojekt am Wensauerplatz 4 wird nicht weiterverfolgt. Ein Projektauftrag gemäß dem Vorplanungsauftrag vom 28.11.2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 09757) wird nicht im Stadtrat herbeigeführt.
5. Der Auftrag für ein Instandsetzungskonzept wird erteilt. Das Baureferat wird gebeten, die Instandsetzungsplanung der Gebäude an der August-Exter-Str. 1 „Pasinger Fabrik“ mit einer qualifizierten Kostenschätzung zu erarbeiten.
   Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus Mitteln der Planungskostenpauschale (FiPo 6010.940.9920.2).
6. Bei dem Instandsetzungskonzept werden keine Bedarfe über die aktuellen Nutzungen hinaus berücksichtigt.
7. Das Kommunalreferat wird beauftragt, vorbehaltlich einer Aufnahme der Projektkosten in den jeweiligen Eckdatenbeschluss, den Projektauftrag in den Stadtrat einzubringen.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Mona Fuchs
2. Bürgermeisterin

Der Referent

Dr. Alexander Dietrich
Berufsmäßiger Stadtrat

**IV. Abdruck von I. mit III.**
**über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)**
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**
**an das Revisionsamt**
z. K.

## V. Wv. Kommunalreferat – IM-KS-KULT

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An

   die Stadtkämmerei

   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 Kulturreferat, KULT-Abt. 5

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

   das Kommunalreferat – KR-GL2

   z. K.

   Am