Telefon: +49 (89) 233-724009

Kommunalreferat
Immobilienservice



Übereinstimmung mit Original geprüft

Am 17. Sep. 2026
D-II-V
Stadtratsprotokolle

Ergänzung vom 14.09.2026

Weiteres Vorgehen Viehhofbank
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Belegexemplar

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00782

Ergänzung zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.09.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Ergänzend zu der bereits verteilten Sitzungsvorlage des Kommunalausschusses am 17.09.2026 erhalten Sie beiliegend den geänderten Antrag des Referenten.

Zudem wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der verteilten, gedruckten Vorlage in Kapitel 5 „Wirtschaftlichkeitsbetrachtung" auf Seite 8 die Tabellen zum Unterkapitel 5.1 (Status Quo) und Unterkapitel 5.2 (Interimsnutzung – minimale Variante) vertauscht wurden. In der digitalen Fassung im RatsInformationsSystem wurde dieser Fehler bereits korrigiert. Auf einen erneuten Druck der vollständigen Sitzungsvorlage wurde jedoch verzichtet.

Damit auch im Antrag nochmals deutlich wird, dass diese Sitzungsvorlage nach abgeschlossener Vorplanung weiterhin jegliche Möglichkeiten zur Verwertung des Objektes zulässt und der Stadtrat nochmals mit der Vergabe im Frühjahr 2028 befasst wird, ändert sich der Antrag des Referenten daher wie folgt (Änderungen in fett **und** kursiv):

II. Antrag des Referenten

1. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Voruntersuchung bei der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft auf der Basis des zwischen Landeshauptstadt München und der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft vereinbarten Rahmenvertrags abzurufen und die erforderlichen Voraussetzungen für eine Vorfinanzierung durch die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft zu schaffen.
2. Der Vorplanungsauftrag für das Sanierungsobjekt Viehhofbank wird erteilt.

   Das Kommunalreferat wird ermächtigt, mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft vertraglich zu vereinbaren, dass die angefallenen Kosten für die Voruntersuchung in Höhe von rd. 900.000 € bei Abbruch der Maßnahme nach der Voruntersuchung durch die Landeshauptstadt München samt Zinsen an die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft erstattet werden. Das Kommunalreferat wird für den Fall der Nichtvergabe der Maßnahme an die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft gebeten, die für die Voruntersuchung nötigen Mittel in voraussichtlicher Höhe von rd. 900.000 € zzgl. evtl. anfallender Zinsen rechtzeitig zur Haushaltsplanaufstellung 2028 anzumelden.

3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Projektfreigabe vsl. im Frühjahr 2028 nach Abschluss der Voruntersuchung dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Hierzu wird das Kommunalreferat ermächtigt, Abstimmungen zur Rückanmietung des Objektes mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft zu verhandeln.

4. ***Das Kommunalreferat wird zudem beauftragt, alternativ zu den Abstimmungen mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft auch andere Modelle der Verwertung des Objektes zu prüfen und dem Stadtrat im Rahmen der Projektfreigabe das Ergebnis der Prüfung nach Abschluss der Voruntersuchungen zur Entscheidung vorzulegen.***

III. Beschluss

~~nach Antrag~~. siehe Beschlussseite

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

gez. Fuchs

Mona Fuchs
2. Bürgermeisterin

Der Referent

gez. Grodeke

i.V. Dr. Christian Scharpf
Berufsmäßiger Stadtrat

Beschluss (Ziffer 4 gegen die Stimmen von Die Linke und AfD, die restlichen Ziffern gegen die Stimme der AfD):

1. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Voruntersuchung bei der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft auf der Basis des zwischen Landeshauptstadt München und der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft vereinbarten Rahmenvertrags abzurufen und die erforderlichen Voraussetzungen für eine Vorfinanzierung durch die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft zu schaffen.
2. Der Vorplanungsauftrag für das Sanierungsobjekt Viehhofbank wird erteilt. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft vertraglich zu vereinbaren, dass die angefallenen Kosten für die Voruntersuchung in Höhe von rd. 900.000 € bei Abbruch der Maßnahme nach der Voruntersuchung durch die Landeshauptstadt München samt Zinsen an die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft erstattet werden. Das Kommunalreferat wird für den Fall der Nichtvergabe der Maßnahme an die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft gebeten, die für die Voruntersuchung nötigen Mittel in voraussichtlicher Höhe von rd. 900.000 € zzgl. evtl. anfallender Zinsen rechtzeitig zur Haushaltsplanaufstellung 2028 anzumelden.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Projektfreigabe vsl. im Frühjahr 2028 nach Abschluss der Voruntersuchung dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Hierzu wird das Kommunalreferat ermächtigt, Abstimmungen zur Rückanmietung des Objektes mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft zu verhandeln. **In der Stadtratsvorlage wird die voraussichtliche Höhe der Miete abhängig von der möglichen Nutzung (z. B. sozio-kulturelle Nutzung, Büronutzung etc.) dargestellt.**
4. Das Kommunalreferat wird zudem beauftragt, alternativ zu den Abstimmungen mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft auch andere Modelle der Verwertung des Objektes zu prüfen und dem Stadtrat im Rahmen der Projektfreigabe das Ergebnis der Prüfung nach Abschluss der Voruntersuchungen zur Entscheidung vorzulegen.

Die endgültige Beschlussfassung obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

ÄNDERUNGSANTRAG

SPD
FRAKTION IM MÜNCHNER STADTRAT

DIE GRÜNEN ROSA LISTE
STADTRATSFRAKTION MÜNCHEN

FDP FREIE WÄHLER
Stadtratsfraktion München

Herrn
Oberbürgermeister
Dominik Krause
Rathaus

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.09.2026
Öffentliche Sitzung, TOP 3

Weiteres Vorgehen Viehhofbank
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00782

ÄNDERUNGS-/ERGÄNZUNGSANTRAG

Ziff. 1 und 2	Wie im Antrag des Referenten
Ziff. 3 (ergänzt)	Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Projektfreigabe vsl. im Frühjahr 2028 nach Abschluss der Voruntersuchung dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Hierzu wird das Kommunalreferat ermächtigt, Abstimmungen zur Rückanmietung des Objektes mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft zu verhandeln. **In der Stadtratsvorlage wird die voraussichtliche Höhe der Miete abhängig von der möglichen Nutzung (z.B. sozio-kulturelle Nutzung, Büronutzung etc.) dargestellt.**
Ziff. 4	Wie im Antrag des Referenten

SPD-Fraktion

Kathrin Abele
Monika Schmid-Balzert
Simone Burger
Paula Gundi

Mitglieder des Stadtrates

Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Angelika Pilz-Straßer
Sibylle Stöhr
Jens Mühlhaus
Dr. Renate Unterberg
Dr. Susanne Weiß

Mitglieder des Stadtrates

FDP/Freie Wähler-Fraktion

Prof. Dr. Michael Piazolo

Mitglied des Stadtrates

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

V. **Wv. Kommunalreferat – Immobilienservice – KD – GV – S**

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

1. An
das Kommunalreferat MM
das Kommunalreferat – GL2
das Kulturreferat
z. K.

Am

Telefon: *+49 (89) 233-724009*

Kommunalreferat
Immobilienservice

03

Belegexemplar

Übereinstimmung mit Original geprüft
Am 17. Sep. 2026
D-II-V
Stadtratsprotokolle

Weiteres Vorgehen Viehhofbank
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00782

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.09.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Nachnutzung und Auftrag zur Ausschreibung der ehemaligen Viehhofbank im Erbbaurecht, Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.09.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03123). Gebäudeuntersuchung und Erstellung von Nutzungskonzepten durch die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG), Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.04.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16016)
Inhalt	Bericht zum aktuellen Sachstand, Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie der MRG. Vorschlag zur Weiterführung der Gebäudeuntersuchung und der Vorbereitung einer Endsanierung durch die MRG.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Gesamtkosten 900.000 € für die Vorplanung
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungs-vorschlag	Das Kommunalreferat beauftragt die MRG mit der Weiterführung der Gebäudeuntersuchung und der Vorbereitung eines Konzepts zur Endsanierung.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Viehhofgelände, Zenettistraße 15-19
Ortsangabe	Zenettistraße 15-19, 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Telefon: *+49 (89) 233-724009*

Kommunalreferat
Immobilienservice

Weiteres Vorgehen Viehhofbank
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00782

7 Anlagen:

1. Stadtplan
2. Lageplan
3. Bestandsvermietung
4. Interimslösung – minimale Variante
5. Interimslösung – maximale Variante
6. Endsanierung
7. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 24.06.2026

Beschluss des Kommunalausschusses vom 17.09.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag des Referenten ... 3
1. Historie ... 3
2. Anlass ... 4
3. Ergebnisse der Untersuchungen zum Gebäudezustand ... 5
3.1 Ist-Zustand des Gebäudes ... 5
3.2 Denkmalschutz ... 6
3.3 Baurecht ... 6
3.4 Zusammenfassung der Bestandserfassung ... 6
4. Umbaumaßnahmen und Nutzungsmöglichkeiten ... 6
4.1 Erforderliche Baumaßnahmen für eine Interimsnutzung ... 7
4.2 Umfang einer Komplettsanierung mit Nutzungsmöglichkeit ... 7
5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ... 7
5.1 Status Quo ... 7
5.2 Interimsnutzung – minimale Variante ... 8
5.3 Interimsnutzung – maximale Variante ... 8
5.4 Endnutzung im Umfang einer Generalsanierung ... 9
5.5 Zusammenfassung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ... 10
6. Weiteres Vorgehen ... 10
7. Finanzierung ... 12
8. Ausblick ... 12
9. Entscheidungsvorschlag ... 13
10. Klimaprüfung ... 13
11. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten ... 13
12. Anhörung des Bezirksausschusses ... 15
13. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin ... 15
II. Antrag des Referenten ... 15
III. Beschluss ... 16

I. Vortrag des Referenten

1. Historie

Auf dem Areal des ehemaligen Viehhofs befindet sich in unmittelbarer Nähe zum neuen Volkstheater die sog. Viehhofbank. Das Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt rund 3.900 m² wurde im Jahr 1914 nach den Plänen des Architekten Arnold Zenetti errichtet und steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude diente seinerzeit nicht nur als finanzielles Fundament für den Viehhandel, sondern auch als zentraler Treffpunkt für die Gemeinschaft des Schlacht- und Viehhofareals. Es gilt, auch bedingt durch seine Lage, als zentraler Bestandteil des Viehhofs und spielte eine bedeutende Rolle in der regionalen Wirtschaft. Durch die Schließung der Bank aufgrund der Einstellungen des Viehhandels auf dem Gelände in den 1990er Jahren ergab sich der erste Flächenleerstand im Gebäude. Als man anschließend versuchte, die ebenfalls im Gebäude befindliche Metzgerschule auf das 1. Obergeschoss (OG) zu erweitern, wurden umfangreiche Sanierungen notwendig, weil die Bausubstanz zunehmend Mängel aufwies. Dabei wurden statische Probleme entdeckt, die eine Verstärkung der Tragwerkskonstruktion erforderlich machten. Das 1. OG wurde gesperrt und massive Holzbalken eingebaut, um die Decke zum 2. OG zu stützen. Diese Maßnahmen waren notwendig, um den Betrieb im 2. OG weiterhin zu ermöglichen. Diese massive Holzkonstruktion befindet sich bis heute im 1. OG.

Weitere Schäden im 2. OG führten 2007 dazu, dass die Metzgerschule in neue Räumlichkeiten am Simon-Knoll-Platz 3 umziehen musste. Aufgrund des schlechten Zustands des Gebäudes wurde die Statik regelmäßig überwacht und das Tragwerk nachgebessert. Seit 2007 ist das Gebäude größtenteils ungenutzt und steht leer. Die Statik trägt nur noch das Eigengewicht des Gebäudes.

Seit den 2000er Jahren wurden durch die Landeshauptstadt München (LHM) mehrfach diverse Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes geprüft. Nachdem 2007 bis 2013 laufende Instandhaltungsprüfungen und Gutachten zeigten, dass umfangreiche Sanierungen notwendig sind, um das Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen, stockte die weitere Planung zunächst.

Verschiedene städtische Initiativen und Interessent*innen haben seit 2018 die Nutzung des Gebäudes für kulturelle, kreative und gemeinnützige Zwecke geprüft. Seit 2018 wurden zudem regelmäßig städtische Bedarfe bei anderen Referaten abgefragt.

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 und der Vollversammlung des Stadtrates vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15200) wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie eine Beibehaltung des bisherigen ungenutzten Zustands, Förderung von Kunst und Kreativwirtschaft, Mischmodelle mit teils profitorientierter Nutzung und Büronutzung – u.a. auch als eigener Verwaltungsstandort – geprüft. Bei diesen Prüfungen wurden ebenfalls diverse Träger wie die Initiativgruppe e.V., der Trägerverein Münchner Haus für Schülerinnen und Schüler e.V. sowie die Nutzung durch die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mitbedacht. Auch die Initiative des „FORUM HUMOR" wurde geprüft und das Kommunalreferat (KR) beauftragt, die Möglichkeiten einer Direktvergabe der Viehhofbank an das FORUM HUMOR zu klären. Im Rahmen dieser Klärung wurde ebenfalls ein vom FORUM HUMOR vorgeschlagenes Stiftungsmodell geprüft. Ein Alleinstellungsmerkmal, welches eine Direktvergabe hätte rechtlich begründen können, ergab das vorgelegte Konzept des FORUM HUMOR nach Prüfung durch das Kulturreferat (KULT) nicht.

Aufgrund der rechtlichen Notwendigkeit einer Ausschreibung wurde das KR mit weiteren Beschlüssen des Kommunalausschusses vom 16.09.2021 und der Vollversammlung des

Stadtrates am 29.09.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03123) beauftragt, gemeinsam mit dem KULT ein Konzept für eine kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung im Rahmen eines Erbbaurechts zu erarbeiten.

Eine Konzeptausschreibung für eine Vergabe im Erbbaurecht benötigt hinreichende Informationen zum Gebäudezustand der Viehhofbank. Als Grundlage für die Konzeptausschreibung mussten daher vorab die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen, die beeinflussenden Faktoren im Umfeld (Emissionen/Immission), die Anforderungen an den Denkmalschutz und den Brandschutz sowie der aktuelle bauliche Zustand zusammengestellt werden. Zudem sollte ein Ausblick auf eine mögliche Sanierung (Sanierungsumfang) inklusive der hierfür erforderlichen Kosten und die Zeitschiene gegeben werden.

Die interne Prüfung ergab, dass die Untersuchung des Gebäudezustands aufgrund ihrer Komplexität nicht stadtintern durch das Baureferat zu leisten war. Um eine schnelle Bearbeitung der Gebäudeuntersuchung zu unterstützen, wurden im Jahr 2022 Gespräche mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) bzgl. der Ermittlung des Gebäudezustands und der Bedarfe geführt.

Seit Herbst 2022 haben mehrere Abstimmungsgespräche zwischen dem KULT, dem KR und der MRG stattgefunden.

Bei den Abstimmungsterminen mit dem KULT haben sich diverse Herausforderungen durch die Komplexität des Projekts und der Umgebung konkretisiert. Eine kulturelle Nutzung bietet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Volkstheater weiterhin grundsätzlich an. Um den größten Mehrwert für die LHM durch eine kulturelle/kreativwirtschaftliche Nutzung zu genieren, ist es sinnvoll, die künftigen Nutzungen und Bedarfe durch eine Prüfung des kulturellen Umfelds sowie eine Marktrecherche in Abstimmung mit dem KULT zu ermitteln.

Im Laufe der Untersuchungen durch die MRG gab es zudem weitere Interessent*innen, die sich an die Verwaltung wandten. Im November 2024 fragten private Interessent*innen bei der LHM an. Auch ein weiteres Stiftungsmodell stand im Raum. Es zeigte sich jedoch deutlich, dass aufgrund der nachfolgend dargestellten erheblichen Baumängel und hohen Investitionskosten kein aussichtsreiches privates Interesse an einer Nutzung der Viehhofbank besteht.

2. Anlass

Mittlerweile weist die Viehhofbank – wie vorstehend schon in Auszügen dargestellt – erhebliche Baumängel auf, z.B. in der Dachkonstruktion, der Tragfähigkeit der Decken sowie bei Fenstern und Haustechnik. Aufgrund dieser Mängel, insbesondere in der Statik, konnte in den vergangenen 20 Jahren nur noch ein kleiner Teil des Gebäudes genutzt werden. Insbesondere der Leerstand verursacht jedoch nicht unerhebliche jährliche Kosten für die notdürftige Instandhaltung und Sicherung des Gebäudes.

Um dem historischen Wert des Gebäudes gerecht zu werden und es einer Nutzung zuzuführen, bekannte sich der Stadtrat in den vergangenen Jahren dazu, das Gebäude wieder für kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen und die Öffentlichkeit öffnen zu wollen.

Das KR wurde deshalb mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.04.2025 sowie der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.04.2025 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16016) beauftragt, die MRG mit der Ermittlung des Gebäudezustands, der Erhebung von planungs- und baurechtlichen Grundlagen der Viehhofbank sowie der Erstellung von Nutzungskonzepten gemäß vorstehend genannter Zielsetzung zu betrauen.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen zum Gebäudezustand und eine mögliche Nutzungskonzeption dargestellt sowie ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreitet.

3. Ergebnisse der Untersuchungen zum Gebäudezustand

Auf Basis der Beauftragung der MRG durch das KR vom 12.05.2025 wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie der Gebäudezustand aufgenommen und sowohl die Umsetzbarkeit von Interimsnutzungen als auch langfristige Lösungen zur Nutzung untersucht.

Der Fokus lag dabei primär auf der Erfassung des baulichen Zustandes. Für die daraus abgeleiteten möglichen Nutzungskonzepte war zum einen der städtebauliche Charakter des Schlachthofareals maßgebend. Zum anderen erfolgten Bedarfsabfragen bei den städtischen Fachreferaten, dem Bezirksausschuss 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt sowie künstlerischen Institutionen (Kultur- und Kreativwirtschaft).

Aufgrund des historischen Gebäudebestandes als Viehhofbank und der daraus entstandenen Zoneneinteilung der Geschosse (die ehemalige Schalterhalle im Erdgeschoss (EG), Büronutzung im 1. und 2. OG) kann eine flexible Nutzung mit unterschiedlichen Raumgeometrien und unterschiedlichen Nutzungsarten für den Gebäudebestand entwickelt werden.

Die Untersuchung möglicher Nutzungen in der Machbarkeitsstudie bezog sich zur Vereinfachung auf die Nutzungsart Büro/Ateliers. Damit sind aber auch andere Nutzungsarten wie Ausstellungsräume und Räume für Start-Ups, soziale Einrichtungen und Tanzen möglich. Dies erfolgte mit dem Ziel, einen ersten Überblick über erforderliche Umbaumaßnahmen und deren Kosten zu geben und anhand der vorliegenden Ergebnisse eine valide Grundsatzentscheidung zur weiteren Vorgehensweise treffen zu können.

3.1 Ist-Zustand des Gebäudes

Das Gebäude der ehemaligen Viehhofbank steht seit ca. 20 Jahren überwiegend leer. Lediglich eine Teilfläche im EG ist an ein Architekturbüro vermietet. Die Kellerräume sind, sofern nutzbar, ebenfalls vermietet (siehe Anlage 3).

Das Gebäude entspricht in wesentlichen Teilen dem Bauzustand aus der Errichtungszeit zum Anfang des 20. Jahrhunderts. Es handelt sich hierbei um einen Mauerwerksbau mit Stahlbetonstützen und -decken, Holz- und Steintreppenhäusern, veralteten und unzureichenden technischen Anlagen, einer repräsentativen Fassadenstruktur (Klinkerfassade) sowie einer Dachkonstruktion aus der Nachkriegszeit.

Das Dach ist sanierungsbedürftig. Aufgrund herabfallender Bauteile mussten in den vergangenen Jahren aufwändige Sicherungsmaßnahmen zum Schutz von Passant*innen installiert werden. Auch die bauzeitlichen Holzfenster sind allesamt aufgrund eines Instandhaltungsstaus sanierungsbedürftig.

Im Laufe der Jahre wurden im Gebäude mehrere Umbaumaßnahmen durchgeführt, aus welchen einige der bisherigen Nutzungen als Bank, Metzgerschule und Hausmeisterwohnen ablesbar sind. Auch die in die Jahre gekommene Innengestaltung entspricht nicht der ursprünglichen Nutzung. Die Putzoberflächen und Innenanstriche wurden teilweise überarbeitet und sind schadstoffbelastet. Die Gebäudeschadstoffuntersuchung ergab Asbestfundstellen in Fliesenklebern und Spachtelungen an Putz und Gipskarton, Flanschen und Dichtungen sowie in verbauten Pappen. In Wandanstrichen wurden in Teilen Polychlorierte Biphenyle (PCB) und bei Anstrichen (Fenster) und am Wandputz teilweise Schwermetalle festgestellt. Für die Treppen- und Deckenkonstruktionen kann die Tragfähigkeit teilweise nicht mehr nachgewiesen werden. Die Tragfähigkeit der Decken **beschränkt sich auf deren Eigengewicht**.

Aufgrund der mangelnden Tragfähigkeit des Gebäudes konnte zuletzt nur noch das EG genutzt werden. In den Obergeschossen sind ohne statische Ertüchtigungsmaßnahmen keine Nutzungen möglich. Die Betonqualität der Decken und Stützen ist nicht ausreichend. Das gesamte 1. OG musste zum Erhalt der historischen Bausubstanz durch massive Holzeinbauten und Notabstützungsmaßnahmen gesichert werden.

Sämtliche haustechnische Installationen (Heizung, Wasser, Elektro) entsprechen nicht den aktuellen technischen Anforderungen und sind aufgrund erheblicher Schäden (wie Frost, Undichtigkeiten, Rost) nicht mehr nutzbar. Einzig die Heizungszentrale im Untergeschoss (UG), die in den 90er Jahren nachgerüstet wurde und neben der vermieteten Teilfläche im EG auch umliegende Gebäude mit Wärme versorgt, ist von den Schäden ausgenommen und intakt.

Auch der Brandschutz ist gegenwärtig nicht ausreichend, um weitere Flächen in den Obergeschossen des Gebäudes kurzfristig nutzen zu können. Vor allem die Fluchtwege sind nicht ausreichend nachweisbar.

3.2 Denkmalschutz

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Anlässlich eines Ortstermins mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde wurde auf die zwingende Erhaltung der historischen Fassade mit Fenstern, den Schutz des aus der Nachkriegszeit stammenden Dachstuhls sowie auf schützenswerte Deckenkonstruktionen hingewiesen. Auch auf den Erhalt der historischen Treppenhäuser, die einerseits aus Stein (vom Straßenniveau in das Hochparterre zur Erschließung der ehemaligen Schalterhalle), andererseits im rückwärtigen Teil mit einer Holzkonstruktion ausgeführt sind, wurde hingewiesen.

3.3 Baurecht

Die Viehhofbank liegt im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans. An der Zenettistraße ist eine Baulinie festgesetzt. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan LHM als Sondergebiet Gewerbe (SOGE) dargestellt. Für die aktuelle Nutzung liegt keine Baugenehmigung vor.

Insbesondere Anbauten und Veränderungen im Außenbereich sowie Nutzungsänderungen sind genehmigungsbedürftig.

3.4 Zusammenfassung der Bestandserfassung

Aufgrund des fehlenden Baurechts und der erheblichen Mängel in der Bausubstanz kann eine Nutzung aus dem historischen Kontext heraus lediglich als **Bestandsnutzung** im gegenwärtigen Umfang geduldet werden. Weitere Interimsnutzungen – über die derzeit vorhandene Büronutzung im EG hinaus – sind im aktuellen Zustand **nicht** möglich.

4. Umbaumaßnahmen und Nutzungsmöglichkeiten

Gemäß Untersuchungsauftrag der MRG wurden ausgehend von den ermittelten Rahmenbedingungen mehrere Nutzungsvarianten und deren Umbauszenarien geprüft. Neben Umbaumaßnahmen mit dem Zweck ggf. Interimsnutzungen zu ermöglichen, wurden auch vollständige Umbaumaßnahmen im Rahmen einer Generalsanierung betrachtet und mit entsprechenden Nutzungen wirtschaftlich bewertet.

Untersucht wurden im Wesentlichen zwei Varianten der **Interimsnutzung**. Eine ***minimale Variante***, bei der neben der derzeit vermieteten Teilfläche im EG zusätzlich die derzeit nicht genutzte Fläche im EG (ehemalige Schalterhalle) als Bürofläche genutzt werden kann (siehe Anlage 4).

Darüber hinaus wurde eine ***maximale Variante*** geprüft, die neben dem gesamten EG als Bürofläche auch Atelier- oder Büroflächen im 2. OG vorsieht (siehe Anlage 5). Die Flächen im 1. OG sind aufgrund der Abstützungsmaßnahmen nicht nutzbar und wurden nicht für eine Interimsnutzung vorgesehen.

4.1 Erforderliche Baumaßnahmen für eine Interimsnutzung

Bereits für die minimale Variante der Interimsnutzung der Viehhofbank ist die Erstellung einer neuen Dacheindeckung zwingend erforderlich, um weitere Wasserschäden und Beeinträchtigung der historischen Bausubstanz langfristig zu reduzieren. Außerdem sind Aufputz-Installationen für Heizung und Elektro in der Schalterhalle zu verlegen, geringfügige Brandschutzmaßnahmen durchzuführen sowie eine Sanierung der bestehenden WC-Anlage im UG zwingend erforderlich.

Für die maximale Variante der Interimsnutzung mit eingeschränkter Nutzung des 2. OG ist zwingend eine Baugenehmigung samt der zu erstellenden Planungs- und Antragsunterlagen vorzusehen. Ebenso muss ein rechnerischer Statiknachweis der Baukonstruktion vorgelegt werden. Für diesen ist im Vorfeld eine tiefergehende Sondierung der Bausubstanz erforderlich. Zusätzliche statische Maßnahmen wie temporäre Abstützungen der Decken sind in dieser maximalen Interimsvariante zwingend durchzuführen.

4.2 Umfang einer Komplettsanierung mit Nutzungsmöglichkeit

Mit einer Generalsanierung der Viehhofbank könnte das denkmalgeschützte Gebäude langfristig erhalten und vollständig sowie flexibel nutzbar gemacht werden. Als Grundlage für die Erforderlichkeit von baulichen Maßnahmen wurde aktuell eine Nutzung für Ateliers und Büros angesetzt. Diese Art der Nutzung stellt zunächst einen guten Platzhalter für die später, mit Abschluss einer Voruntersuchung final zu fixierenden, detaillierten Nutzungsmöglichkeiten dar (siehe Anlage 6).

Die Komplettsanierung ist aufgrund der angegriffenen Bausubstanz und der Vorgaben des Denkmalschutzes aufwändig. Im Wesentlichen sind hierzu folgende Leistungen zu erbringen:

- detaillierte weiterführende Bausubstanzbeprobung und Analyse,
- Sanierung – und wo erforderlich – Erhalt aller Decken, teilweise mit Unterfangungen,
- Verstärkung und Erhalt der bestehenden Stützen durch Stahlbeton-Ummantelungen,
- Erstellung einer barrierefreien Erschließung,
- Einbau eines Aufzugs zur Herstellung der Barrierefreiheit,
- vollständige Schadstoffsanierung (inkl. Entsorgung der Schadstoffe),
- neue haustechnische Installationen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro),
- neuer Dachaufbau nach den aktuellen energetischen Vorgaben,
- Dachgeschossausbau mit neuen Gauben,
- Umsetzung aktueller Brandschutzmaßnahmen,
- Sanierung der historischen Treppenhäuser,
- Überarbeitung der Fassade mit Sanierung der Bestandsfenster

5. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit wurden sowohl der Status quo mit den anfallenden Instandhaltungskosten, ein geschätzter Kostenrahmen für die entsprechenden Umbauszenarien, die aktuellen Mieteinnahmen sowie zukünftig mögliche Mietansätze berücksichtigt.

5.1 Status Quo

Aktuell wird eine Teilfläche im EG für 7,50 €/m² an ein Architekturbüro vermietet. Somit ergeben sich Mieteinnahmen in Höhe von rd. 26.000 €/Jahr. Demgegenüber stehen laufende Kosten für die Konstruktionen zum Schutz der Passanten vor herabfallenden Dachteilen in Höhe von ca. 65.000 €/Jahr.

								Bruttoergebnis kumuliert	
Herstellungskosten in EUR, brutto	Vermietbare Fläche in m² NF	Miete in EUR/m² NF	Miete in EUR/Mon.	Miete in EUR/a	Bruttorendite in %*	Amortisation in Jahren*	Anmerkung	5 Jahre	10 Jahre
	293	9,00	2.637	31.644			Teilfläche EG UNS-Architekten, Mieterhöhung 20%		
1.625.000	219	17,00	3.723	44.676	2,7%	36,4	Freie Teilfläche Schalterhalle		
	475	4,50	2.138	25.650			Fläche UG, unverändert, Mieterhöhung		
1.625.000	987		8.498	101.970	6,3%	15,9	SUMME / ERGEBNIS	- 1.115.150	- 605.300

*ohne Berücksichtigung von Erhaltungsaufwand, Verwaltungs-, Zins- und Grundstückskosten

5.2 Interimsnutzung – minimale Variante

Bei einer zusätzlichen Interimsnutzung der ehemaligen Schalterhalle mit einer Größe von rd. 220 m² ergeben sich bei einer Vermietung zu 17 €/m² (4,50 €/m² im UG) Mieteinnahmen in Höhe von 102.000 €/Jahr inkl. der Einnahmen für die bereits im EG vermietete Teilfläche, für die der Mietzins auf 9 €/m² erhöht wird. Demgegenüber stehen Herstellungskosten zur Nutzbarmachung in Höhe von rd. 1,63 Mio. € brutto. Die Kosten für den Fußgängertunnel als Sicherungsmaßnahme entfallen mit den durchzuführenden Baumaßnahmen.

Ohne Berücksichtigung von Verwaltungs-, Zins-, Erhaltungs- und Grundstückskosten amortisiert sich diese Investition in rd. 16 Jahren. Nach beispielsweise 5 Jahren Interimsnutzung wären von den investierten 1,63 Mio. € nach Abzug der Mieteinnahmen noch 1,12 Mio. € der Herstellungskosten offen.

								Bruttoergebnis kumuliert	
Herstellungskosten in EUR, netto	Vermietbare Fläche in m² NF	Miete in EUR/m² NF	Miete in EUR/Mon.	Miete in EUR/a	Bruttorendite in %*	Amortisation in Jahren*	Anmerkung	5 Jahre	10 Jahre
0	293	7,50	2.198	26.370			Teilfläche EG UNS-Architekten, aktuelle Konditionen		
	475	0,00	0	0			Kellerfläche mietfrei		
			- 5.417	- 65.000			Kosten Schutzgerüst		
	768	7,50	- 3.219	- 38.630			SUMME / ERGEBNIS	- 193.150	- 386.300

*ohne Berücksichtigung von Erhaltungsaufwand, Verwaltungs-, Zins- und Grundstückskosten

5.3 Interimsnutzung – maximale Variante

Die Interimsnutzung der Flächen im EG und 2. OG ergibt bei einer Vermietung zu 17 €/m² (4,50 €/m² im UG) Mieteinnahmen in Höhe von rd. 246.000 €/Jahr inkl. der Einnahmen für die bereits vermietete Teilfläche, für die der Mietzins auf 9 €/m² im EG erhöht wird. Demgegenüber stehen Herstellungskosten zur Nutzbarmachung in Höhe von rd. 4,35 Mio. € brutto.

Ohne Berücksichtigung von Verwaltungs-, Zins-, Erhaltungs- und Grundstückskosten amortisiert sich diese Investition in rd. 17,6 Jahren. Nach beispielsweise 5 Jahren Interimsnutzung wären von den investierten 4,35 Mio. € nach Abzug der Mieteinnahmen noch 3,12 Mio. € offen.

								Bruttoergebnis kumuliert	
Herstellungskosten in EUR, brutto	Vermietbare Fläche in m² NF	Miete in EUR/m² NF	Miete in EUR/Mon.	Miete in EUR/a	Bruttorendite in %*	Amortisation in Jahren*	Anmerkung	5 Jahre	10 Jahre
4.347.000	1.082	17,00	18.394	220.728	5,1%	19,7	Fläche 2. OG + EG, Neuvermietung		
	475	4,50	2.138	25.650			Fläche UG, Neuvermietung		
4.347.000	1.557	21,50	20.532	246.378	5,7%	17,6	SUMME / ERGEBNIS	-3.115.110	-1.883.220

*ohne Berücksichtigung von Erhaltungsaufwand, Verwaltungs-, Zins- und Grundstückskosten

5.4 Endnutzung im Umfang einer Generalsanierung

Eine Generalsanierung führt zu vollständigen und variablen Nutzungsmöglichkeiten. Bei Vermietung des komplett sanierten Gebäudes zu einem konservativ angesetzten Mietzins in Höhe von 25 €/m² (6 €/m² im UG) ergeben sich Mieteinnahmen in Höhe von rd. 666.000 €/Jahr. Demgegenüber stehen Herstellungskosten in Höhe von rd. 22,63 Mio. € brutto (Stand Dezember 2025).

Ohne Berücksichtigung von Verwaltungs-, Zins-, Erhaltungs- und Grundstückskosten amortisiert sich diese Investition in rd. 34 Jahren.

Förderungen im Rahmen von KfW-Darlehen, Denkmalzuschüssen oder KommWFP-Darlehen wurden hierbei noch nicht berücksichtigt. Sie verbessern das Ergebnis bei Erhalt langfristig.

Bei dieser Variante wurde unterstellt, dass die Umbaumaßnahmen durch die LHM bzw. eine Gesellschaft aus dem städtischen Konzern durchgeführt werden.

Herstellungskosten in EUR, brutto	Vermietbare Fläche in m² NF	Miete in EUR/m² NF	Miete in EUR/Mon.	Miete in EUR/a	Bruttorendite in %	Amortisation in Jahren*	Anmerkung
22.628.000	2.106	25,00	52.650	631.800	2,9%	34,0	Fläche DG + 2. OG + 1. OG + EG
	475	6,00	2.850	34.200			Fläche UG
22.628.000	2.581	31,00	55.500	666.000	2,9%	34,0	SUMME / ERGEBNIS

*ohne Berücksichtigung von Erhaltungsaufwand, Verwaltungs-, Zins- und Grundstückskosten

Ein Erbbauzins wurde bei dieser Variante nicht eingerechnet. Bei einer möglichen Vergabe des Grundstückes einschl. nicht saniertem Bestandsgebäude an einen privaten Dritten im Erbbaurecht verschlechtert sich die Wirtschaftlichkeit der Komplettsanierung aufgrund der zusätzlichen Last durch den Erbbauzins erheblich. Zwar könnte die/der Erbbaurechtsnehmer*in die Mieteinnahmen erhalten, sie/er hätte aber einen Erbbauzins an die LHM zu entrichten.

Bei identischen Berechnungsansätzen ohne Berücksichtigung von Verwaltungs-, Zins-, Erhaltungs- und Grundstückskosten amortisiert sich diese Investition nurmehr in rd. 53 Jahren. Für einen privaten Bauträger*innen außerhalb des städtischen Konzerns ist diese Investition unwirtschaftlich und nicht interessant. Selbst bei einer Erbbaurechtsvergabe von über 60 Jahren ist dieses Szenario unwirtschaftlich.

Herstellungskosten in EUR, brutto	Vermietbare Fläche in m² NF	Miete in EUR/m² NF	Miete in EUR/Mon.	Miete in EUR/a	Bruttorendite in %	Amortisation in Jahren*	Anmerkung
22.628.000	2.106	25,00	52.650	631.800	2,9%	34,0	Fläche DG + 2. OG + 1. OG + EG
	475	6,00	2.850	34.200			Fläche UG
			- 19.766	- 237.195			Erbbaurecht
198.415							Grunderwerbs-Steuer: 3,5% Grunderwerbssteuer, Notar 1%
22.826.415	2.581	31,00	35.734	428.805	1,9%	53,2	SUMME

*ohne Berücksichtigung von Erhaltungsaufwand, Verwaltungs- und Zinskosten

5.5 Zusammenfassung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Aufgrund des sehr schlechten Zustands des Gebäudes erfordert eine erweiterte Interimsnutzung bereits bei geringfügigen Anpassungen einen hohen finanziellen Kostenrahmen. Die Flexibilität bei beiden Interimsnutzungsvarianten wäre durch die Rahmenbedingungen wie z.B. Statik deutlich eingeschränkt. Die hohen Kosten bei gleichzeitiger Nutzungseinschränkung führen dazu, dass Interimsnutzungen mit begrenzter Dauer nicht wirtschaftlich darstellbar sind. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zeigt deutlich, dass eine Interimsnutzung gerade mit der aktuellen Haushaltslage nicht sinnvoll umsetzbar erscheint und daher nicht empfohlen werden kann.

Aufgrund des Denkmalschutzes ist ein Abbruch des Gebäudes ausgeschlossen. Um eine weitere Verschlechterung des Gebäudezustands mit Leerstand zu vermeiden und weitere Kosten für die Instandhaltung mit Leerstand einzusparen, ist eine Gesamtsanierung zum Erhalt des Gebäudes dringend geraten.

Die Berechnung unter Punkt 4.4. zeigt jedoch auch auf, dass sich das Ergebnis der Wirtschaftlichkeit für eine notwendige Generalsanierung bei Grundstücksvergabe an einen Dritten im Erbbaurecht deutlich verschlechtert. Die Szenarien zeigen selbst bei einer Erbbaurechtvergabe über 60 Jahre stets ein unwirtschaftliches Ergebnis. Insofern erscheint der Erfolg einer Ausschreibung im Erbbaurecht an Dritte – v.a. für eine kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung – aussichtslos. Der Denkmalschutz, der Leerstand in den vergangenen Jahren sowie die gescheiterten Versuche, Prüfungen und Diskussionen, das Gebäude über verschiedene Konzepte einer neuen Nutzung zuzuführen, untermauern diese Annahme.

Dennoch sollte eine umfassende Generalsanierung der Viehhofbank in sehr guter innerstädtischer Lage, mit absehbarem, erheblichem Entwicklungspotenzial des Stadtquartiers, schnellstmöglich begonnen werden, um weitere Kosten für verlorene Instandhaltung und Sicherungsmaßnahmen zu reduzieren.

Für eine Generalsanierung ist zunächst eine Voruntersuchung (Vorplanung Leistungsphase 2 mit qualifizierter Kostenschätzung nach der HOAI) mit detaillierter Bausubstanzanalyse erforderlich, die über die bisherige Beauftragung der MRG hinausgeht.

Diese Maßnahmen sind bei jeder Art des Erhalts des denkmalgeschützten Gebäudes erforderlich und sind sog. Sowieso-Kosten. Die MRG schätzt die Kosten für eine Voruntersuchung zur Generalsanierung auf ca. 900.000 €.

Auch für eine eventuelle Ausschreibung oder Vergabe der Viehhofbank an Dritte sind aussagekräftige Unterlagen zum Gebäudebestand und eine Kostenprognose für die Generalsanierung zwingend notwendig und wirtschaftlich. Ohne diese Konkretisierungen ist zu erwarten (da immobilienwirtschaftlich üblich), dass ein Dritter entsprechende Kosten für Voruntersuchungen mit einem hohen Pufferzuschlag in ein mögliches Angebot einpreist.

Bis zum Abschluss der Voruntersuchung kann die bisherige Vermietung im Bestand weiterhin erfolgen, um auflaufende Kosten für Sicherungsmaßnahmen zu minimieren. Eine Erweiterung der Interimsnutzung ist nicht zu empfehlen.

Die uneingeschränkte und flexible Nutzungsmöglichkeit der ehemaligen Viehhofbank nach Abschluss der Generalsanierung und der aufgrund der Bevölkerungsentwicklung Münchens stetig weiter steigende Bedarf an Flächen aus dem künstlerischen, sozialen, kulturellen und kreativwirtschaftlichen Bereich sind Garanten für eine langfristige Entwicklung und Wirtschaftlichkeit des Bestandsgebäudes.

6. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der angespannten Haushaltslage ist eine Finanzierung der erforderlichen Voruntersuchung sowie einer möglichen Generalsanierung aus dem städtischen Haushalt aktu-

ell nicht darstellbar. In enger Abstimmung mit der MRG suchte das KR daher nach Alternativlösungen. Die MRG hat in diesem Zusammenhang ein Finanzierungsmodell zur Vorfinanzierung geprüft und einen Vorschlag zur möglichen Endsanierung und zum Erhalt des historischen Gebäudes entwickelt. Dabei könnte **die MRG die Finanzierung des Projekts unter bestimmten Voraussetzungen vollständig übernehmen**.

In einem ersten Schritt soll die MRG im Rahmen dieser Beschlussvorlage mit den weiteren Voruntersuchungen beauftragt werden. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Voruntersuchung wird der Stadtrat dann mit einer weiteren Beschlussvorlage zur Projektfreigabe befasst. Mit Vorlage einer verlässlichen Kostenprognose zur Generalsanierung werden auch weitere Modelle zur künftigen Verwendung oder ggf. Verwertung der Immobilie geprüft.

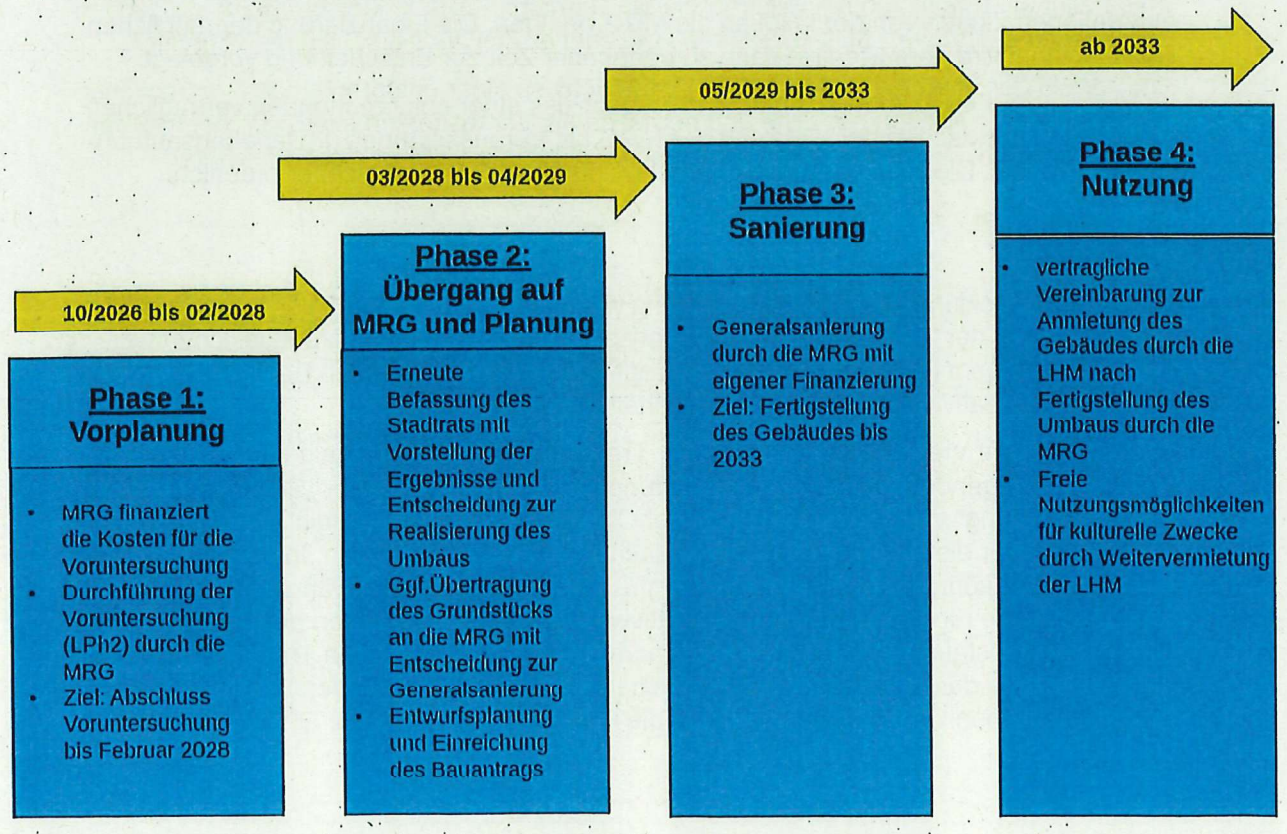
Bei Entscheidung zur Umsetzung des Projektes „innerhalb der Stadtfamilie" besteht die Möglichkeit, der MRG sowohl die Durchführung als auch die Finanzierung der Gesamtmaßnahme zu übertragen.

Als Voraussetzung für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme müsste die Viehhofbank dann mit Abschluss der Voruntersuchung auf die MRG übertragen werden. Dies dient der Absicherung des Darlehens gegenüber der finanzierenden Bank.

Mit Abschluss der Generalsanierung müsste in diesem Finanzierungsmodell eine Rückmietung der Flächen durch die LHM, beispielsweise auf Basis eines sog. Triple Net Mietvertrags, erfolgen. Dies bedeutet, dass die Miethöhe auf den tatsächlich entstandenen Kosten und laufenden Lasten (Herstellungskosten, Zins, Tilgung, etc.) basiert. Mit Abschluss der Voruntersuchung würde diese bereits überschlägig ermittelt, über einen Businessplan dargestellt und als Entscheidungsgrundlage für die LHM zur Generalsanierung verwendet.

Die Vermietung der generalsanierten Flächen durch die LHM oder eine städtische Gesellschaft an einen oder mehrere Nutzer*innen ist machbar und langfristig wirtschaftlich darstellbar. Ziel der Generalsanierung sollte daher sein, ein möglichst flexibles Raumkonzept zu entwickeln, das unterschiedliche Nutzungsarten ermöglicht und eine langfristige Vermietung auch bei sich ändernden Nutzungsbedarfen sicherstellt.

Beginnend mit dieser Stadtratsentscheidung im September 2026 wäre folgende Terminschiene aufbauend auf den aktuellen Erkenntnissen realistisch:



Die MRG verfügt über umfassende Expertise und langjährige Erfahrung in der Entwicklung denkmalgeschützter Objekte. Ein Beispiel für ihren Erfolg ist die Sanierung und der Umbau zu Wohnungen der ehemaligen Bettenhäuser des Krankenhauses Schwabing. Dieses demonstriert eindrucksvoll, wie vorhandene historische Substanz durch innovative Nutzungskonzepte revitalisiert werden kann.

Das vorgeschlagene Vorgehen bietet darüber hinaus mehrere entscheidende Vorteile. Erstens ermöglicht die durchgängige Zuständigkeit der MRG in Verbindung mit flachen Hierarchien eine zügige Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen. Zweitens gewährleistet dieses Vorgehen eine langfristige Entlastung des städtischen Haushaltes, da die Abwicklung in einem bewährten Verfahren erfolgt, das beispielsweise weitgehend analog zum Gasteig gestaltet werden kann.

Zusätzlich wird maximale Flexibilität bei der Bereitstellung für ausgewählte Nutzergruppen sowie die Festlegung der finalen Nutzung erreicht, wobei die Vermietung durch die LHM oder deren Beteiligte im Stadtkonzern erfolgt. Die Interessen der LHM werden durch die Realisierung über die MRG, eine 100%ige Tochtergesellschaft der LHM, umfassend berücksichtigt und einbezogen. Schließlich bleibt die Option einer späteren Rückübertragung an die LHM nach der Generalsanierung jederzeit bestehen, was zusätzliche Planungssicherheit bietet.

7. Finanzierung

Aufgrund der angespannten Haushaltslage ist eine Finanzierung der Voruntersuchung sowie ggf. auch der Generalsanierung aus dem städtischen Haushalt aktuell nicht darstellbar. Die MRG hat daher ein alternatives Finanzierungsmodell zur Vorfinanzierung geprüft.

Die Finanzierung der Voruntersuchung in Höhe von rd. 900.000 € einschl. Finanzierungskosten kann demnach vollständig durch die MRG über ein Bankdarlehen übernommen werden. Vorabstimmungen mit Banken haben bereits stattgefunden.

Sollte die Maßnahme nach Vorlage der Ergebnisse aus der Voruntersuchung nicht fortgeführt werden, müsste die vollständige Rückerstattung der verauslagten Beträge inkl. der angefallenen Zinsen von der LHM an die MRG erfolgen. Die Finanzierung der möglichen Rückzahlung wird dem Stadtrat dann zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorgelegt.

Im Vorfeld der Finanzierung ist hierfür der Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung zwischen der LHM und der MRG als Voraussetzung zur Darlehensaufnahme erforderlich. Die Stellung von Sicherheiten durch die LHM ist nicht erforderlich.

8. Ausblick

Mit einer Entwicklung und Generalsanierung durch die MRG bis 2033 könnte die historische Substanz der Viehhofbank in einem absehbaren zeitlichen Horizont gesichert werden und mit einem flexiblen Nutzungskonzept in Zukunft wieder einen Beitrag z.B. zur kulturellen und kreativwirtschaftlichen Landschaft der Stadt leisten.

Auch könnte die Viehhofbank als zentraler Treff- und Informationspunkt für die Entwicklung des umliegenden Geländes ab 2040 fungieren. Inspiriert von der „Schalterzentrale der Stadtplanung" im Kesselhaus der HafenCity in Hamburg, könnte die Viehhofbank zur Drehscheibe für die Überplanung des Schlacht- und Viehhofs werden. In der alten Schalterhalle im EG könnten einladende öffentliche Bereiche entstehen, während die übrigen Flächen Räume für Kunst, Kultur und kreativwirtschaftliche Nutzungen beherbergen könnten, die den Austausch und die Zusammenarbeit fördern. Eine solche Transformation würde nicht nur das kulturelle Leben bereichern, sondern auch die Identität des Stadtteils stärken und einen Ort der Begegnung für die Gemeinschaft schaffen. Die Viehhofbank

könnte so zum Puls der Kreativität, einem Zentrum für Kunst, Kultur und Stadtentwicklung werden.

Die Entwicklung eines möglichst flexiblen Nutzungs- und Raumkonzepts ermöglicht außerdem – neben den vorstehenden Ideen – in einer schwierigen Haushaltslage auch wirtschaftlichere Nutzungen, wie z.B. einen optimalen Mix aus verschiedenen Nutzungsarten insbesondere auch einer flexiblen Büronutzung.

9. Entscheidungsvorschlag

Das KR beauftragt die MRG mit der umfassenden Untersuchung des Gebäudezustands sowie der Erstellung der Vorplanung mit qualifizierter Kostenschätzung. Gleichzeitig wird mit der MRG eine vertragliche Vereinbarung getroffen, die eine Rückzahlung der Kosten in Höhe von ca. 900.000 € für die Vorplanung vorsieht, falls der Stadtrat im Jahr 2028 den Projektauftrag zur Generalsanierung nicht an die MRG erteilt.

10. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

11. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei (SKA) zugeleitet. Die Stellungnahme ist als Anlage 7 beigefügt.

Die SKA hält die Beschlussvorlage aufgrund der unzureichenden Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt sowie offener Fragen bezüglich der Wirtschaftlichkeit der Umsetzung der Generalsanierung für nicht entscheidungsreif. Sie merkt an, dass die Marktüblichkeit der in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unter Ziff. 4.4 angesetzten Miete i.H.v. 25 €/m² nicht dargelegt wird und führt aus, dass eine kulturelle Nutzungsvielfalt, bei der kommerzielle Nutzungen nicht dominieren, aufgrund der aktuellen Haushaltslage nicht mehr finanzierbar sei. Zudem weist die SKA auf steuerrechtliche Themen hin, die beachtet werden müssten.

Das KR nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die vorliegende Beschlussvorlage dient ausschließlich dazu, die ersten Schritte des Projekts einzuleiten und die weiteren notwendigen Untersuchungen zu beauftragen. Nach Abschluss der Vorplanung und der Ermittlung der konkreten Rahmenbedingungen für eine künftige Nutzung wird der Stadtrat erneut mit einer detaillierten Wirtschaftlichkeitsprüfung, inklusive Ermittlung und Begründung eines marktgerechten Mietzinses, befasst.

Der Beschluss ist hinreichend bestimmt und somit entscheidungsreif, da die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie der MRG bzgl. der Finanzierbarkeit möglicher Interims- und Zwischennutzungen für verschiedene Nutzungskonzepte dargestellt werden. Eine umfassende Wirtschaftlichkeitsanalyse der Generalsanierung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da noch kein endgültiges Sanierungskonzept vorliegt und somit der genaue Kostenrahmen fehlt. Eine verdeckte Gewinnausschüttung wird nicht vorliegen, da die MRG bei einer möglichen Generalsanierung auf Grundlage des Kostenerstattungsmodells handelt. Die Kosten werden eins zu eins auf die von der LHM an die MRG zu zahlende Miete umgelegt. Zu welchem Mietzins die LHM nach abgeschlossener Sanierung das Gebäude an die potenziellen Nutzer*innen weitergibt, ist zu einem späteren Zeitpunkt politisch zu entscheiden.

Die steuerrechtlichen Hinweise werden dankend zur Kenntnis genommen und bei der späteren Bewertung der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt. Die vorliegende Wirtschaftlichkeitsberechnung enthält bereits bewusst die Umsatzsteuer. Generell gilt es zu beachten, dass allein die tatsächlich umgesetzte Art der Nutzung darüber bestimmt, ob Vorsteuer anteilig

oder vollumfänglich geltend gemacht und damit eine Kostenreduktion erzielt werden kann. Je höher der Anteil an umsatzsteuerpflichtiger Nutzung, wie z.B. Büro, desto höher ist der Anteil zur Geltendmachung der Vorsteuer. Somit führt beispielsweise eine Büronutzung dazu, dass bei höheren Mieteinnahmen (im Gegensatz zu einer kulturellen Nutzung) auch die anteiligen Kosten der Umsatzsteuer sinken. Dies führt wiederum zu einer erhöhten Wirtschaftlichkeit.

Eine möglicherweise fällige Grunderwerbsteuer wird im Rahmen der Prüfung der Modelle zur Grundstücksübertragung geprüft sowie finanziell abgewogen und mit in den kommenden Vorschlag zur Entscheidung einer Generalsanierung einbezogen.

Zudem weist die SKA auf die Möglichkeit eines kreditähnlichen Rechtsgeschäftes i.S.d. Art. 72 Gemeindeordnung hin. Im Rahmen der Vorgespräche der MRG mit einer finanzierenden Bank wurde mitgeteilt, dass für die geplanten Maßnahme keine kommunale Ausfallbürgschaft erforderlich ist. Dies gilt sowohl für die Finanzierung der Voruntersuchung als auch für die im Nachgang folgende Generalsanierung.

Der Abruf der Leistungen der MRG wird auf der Grundlage des Rahmenvertrags zwischen der LHM und der MRG erfolgen. Im Rahmenvertrag ist auch die Projektfinanzierung inkl. Rückzahlungsverpflichtung (Kostenerstattung) geregelt. Somit bedarf es aus unserer Sicht keiner separaten Finanzierungsvereinbarung zwischen der LHM und der MRG, die ggf. durch die Regierung von Oberbayern zu genehmigen wäre. Sollte diese aus Sicht der SKA dennoch notwendig sein, berücksichtigen wir dies bei der künftigen Beschlussvorlage.

Der Hinweis auf die Ziffer 5 des Referentenantrags wurde entsprechend angepasst, um die erneute Stadtratsbefassung vor der Generalsanierung zu gewährleisten.

Zur Finanzierbarkeit einer kulturellen Nutzung kann und soll mit diesem Beschluss keine Aussage getroffen werden. De Stadtrat wird mit einer ausführlichen Wirtschaftlichkeitsprüfung und verlässlichen Zahlen voraussichtlich 2028 mit der Entscheidung zur Viehhofbank erneut befasst. Die zukünftige Nutzung des Gebäudes wird flexibel geplant, sodass neben kulturellen auch kommerzielle Nutzungen möglich sein werden. Damit wird die Grundlage für eine vielseitige Nutzung geschaffen, ohne sich bereits jetzt auf eine konkrete Nutzung festzulegen. Die Wirtschaftlichkeit des Projekts wird wesentlich von dessen späterer Nutzung abhängig sein. Planungsziel ist es daher, ein möglichst flexibles Gebäude zu schaffen. Da geplant ist, das Gebäude an die LHM zu vermieten und diese es dann weitervermietet, liegt es letztlich auch am Vermietungskonzept der LHM, wie wirtschaftlich das Projekt am Ende ist.

Auch gilt es zu beachten, dass sich gegenüber der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung Chancen ergeben, die primär aus der nicht berücksichtigten Vorsteuerabzugsfähigkeit und möglichen Fördermitteln resultieren.

Der vorliegende Beschluss ist ausschließlich als Startsignal zu verstehen, um die Rahmenbedingungen für eine mögliche Sanierung festzulegen. Die Ergebnisse der Vorplanung werden nach Abschluss dem Stadtrat vorgelegt, um eine fundierte Entscheidung zu ermöglichen.

Das KR weist eindringlich auf die Alternativlosigkeit dieses Projektes aus immobilienwirtschaftlicher Sicht hin. Der Verfall des denkmalgeschützten Gebäudes verursacht bereits jetzt enorme Kosten, um das Gebäude abzusichern. Insbesondere die Probleme des undichten Daches und der maroden und ebenfalls in Teilen undichten Fenster führen zu einer erheblichen Bedrohung der Gebäudesubstanz. Dies führt unter Umständen zu Mietausfällen der aktuellen Nutzung und zwangsweise zu massiven Kostensteigerungen bei möglichen Sanierungen, die aufgrund des Denkmalschutzes (Erhalt historischer Bausubstanz) höher ausfallen als bei Gebäuden ohne Denkmalschutz.
Die Alternativen – Vergabe im Erbbaurecht, Verkauf oder Nichtsanierung – sind aus immobilienwirtschaftlicher Sicht keine realistischen Optionen. Die Vergabe im Erbbaurecht

ist für Dritte wirtschaftlich nicht darstellbar, da sich eine Investition erst nach über 50 Jahren amortisieren würde. Ein Verkauf des Objekts hätte aufgrund der unklaren Entwicklung des Areals ab 2040 kaum Aussicht auf Erfolg bzw. wäre es immobilienwirtschaftlich auch nicht sinnvoll diese Fläche aus umfangreichem städtischem Eigentum herauszulösen. Die geplanten Voruntersuchungen sind daher unerlässlich, um die nachhaltige Erhaltung des Gebäudes sicherzustellen und langfristig Kosten zu minimieren.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie der MRG belegen eindeutig, dass eine Generalsanierung dringend notwendig ist. Der Stadtrat wird im Jahr 2028 erneut mit einer umfassenden Wirtschaftlichkeitsprüfung konfrontiert, die eine fundierte Entscheidungsgrundlage zur Generalsanierung liefern wird.

12. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

13. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Die Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Sibylle Stöhr, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kathrin Abele, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die Voruntersuchung bei der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft auf der Basis des zwischen Landeshauptstadt München und der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft vereinbarten Rahmenvertrags abzurufen und die erforderlichen Voraussetzungen für eine Vorfinanzierung durch die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft zu schaffen.
2. Der Vorplanungsauftrag für das Sanierungsobjekt Viehhofbank wird erteilt.

   Das Kommunalreferat wird ermächtigt, mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft vertraglich zu vereinbaren, dass die angefallenen Kosten für die Voruntersuchung in Höhe von rd. 900.000 € bei Abbruch der Maßnahme nach der Voruntersuchung durch die Landeshauptstadt München samt Zinsen an die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft erstattet werden. Das Kommunalreferat wird für den Fall der Nichtvergabe der Maßnahme an die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft gebeten, die für die Voruntersuchung nötigen Mittel in voraussichtlicher Höhe von rd. 900.000 € zzgl. evtl. anfallender Zinsen rechtzeitig zur Haushaltsplanaufstellung 2028 anzumelden.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Projektfreigabe vsl. im Frühjahr 2028 nach Abschluss der Voruntersuchung dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen. Hierzu wird das Kommunalreferat ermächtigt, Abstimmungen zur Rückanmietung des Objektes mit der Münchner Raumentwicklungsgesellschaft zu verhandeln.

III. Beschluss

nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

gez. Fuchs

Mona Fuchs
2. Bürgermeisterin

Der Referent

gez. Grodeke

i.V. Dr. Christian Scharpf
Berufsmäßiger Stadtrat

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

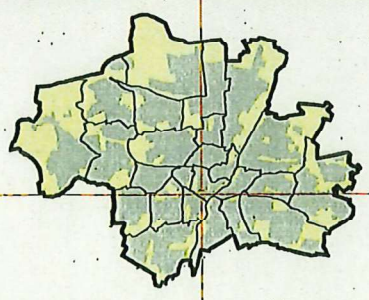
V. **Wv. Kommunalreferat – Immobilienservice – KD – GV – S**

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

1. An
Das Kommunalreferat MM
Das Kommunalreferat – GL2
Das Kulturreferat
z. K.

Am





Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:2 500

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Landeshauptstadt München

Ersteller

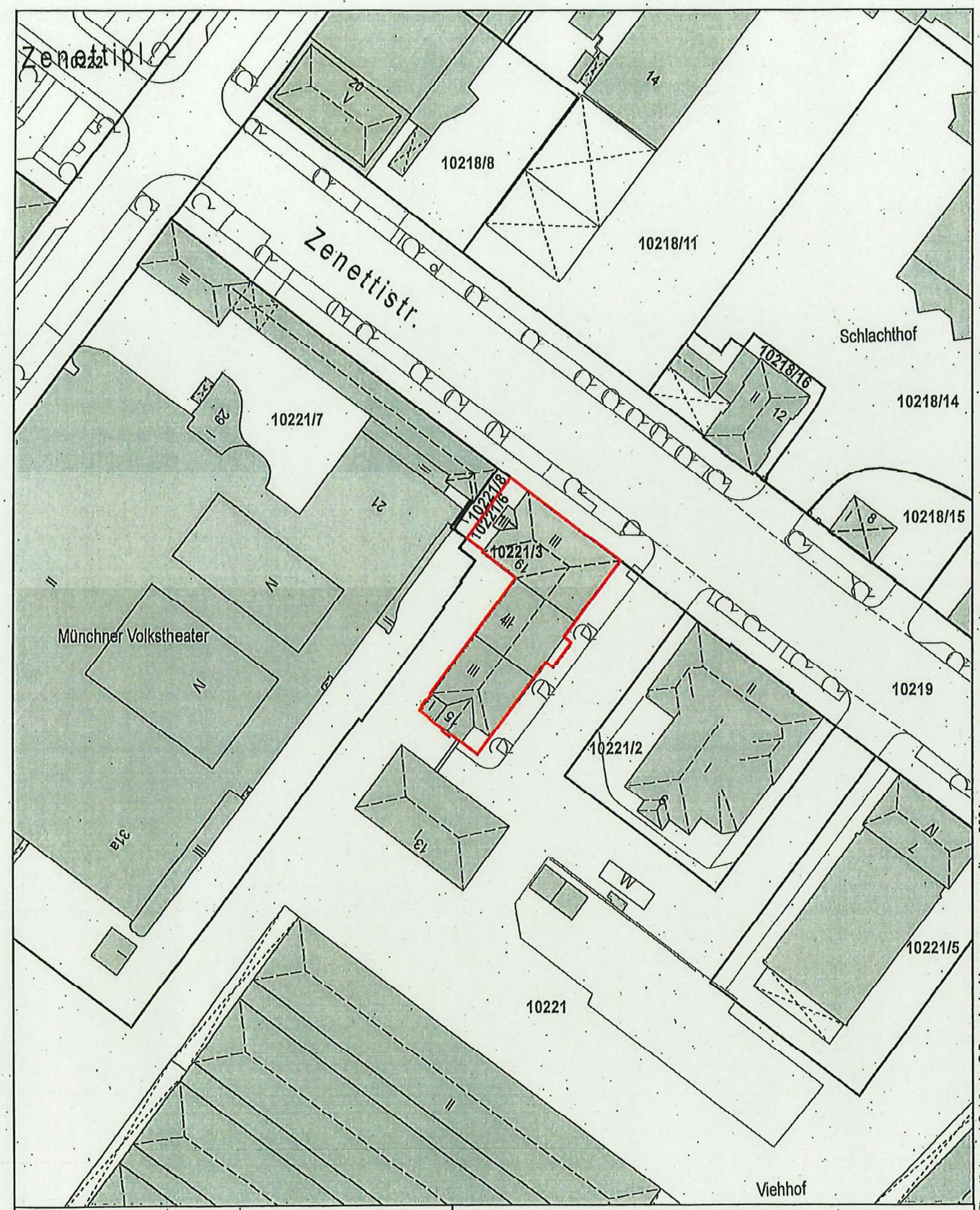
Erstellungsdatum 01.10.2024

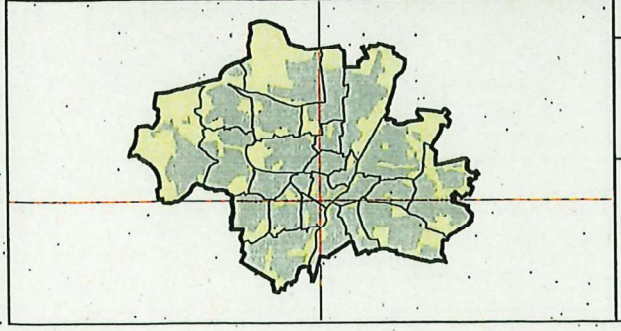
0 125 m

N

© Landeshauptstadt München 2024, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Anlage 2





Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1 000

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet

Landeshauptstadt München

Ersteller

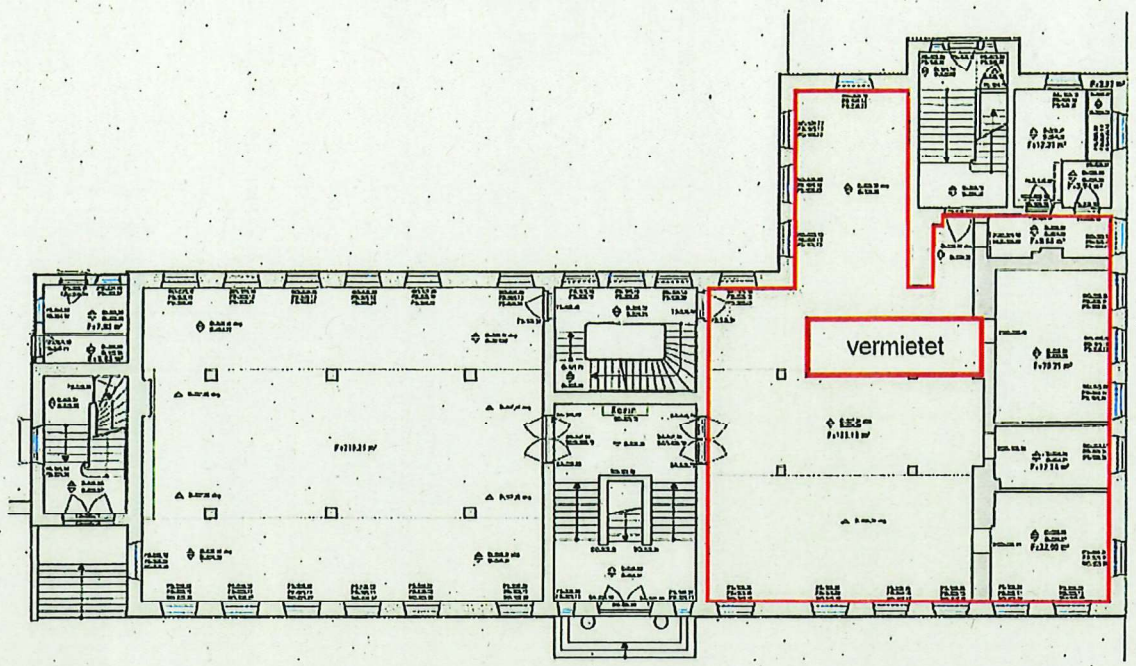
Erstellungsdatum 01.10.2024

0 50 m

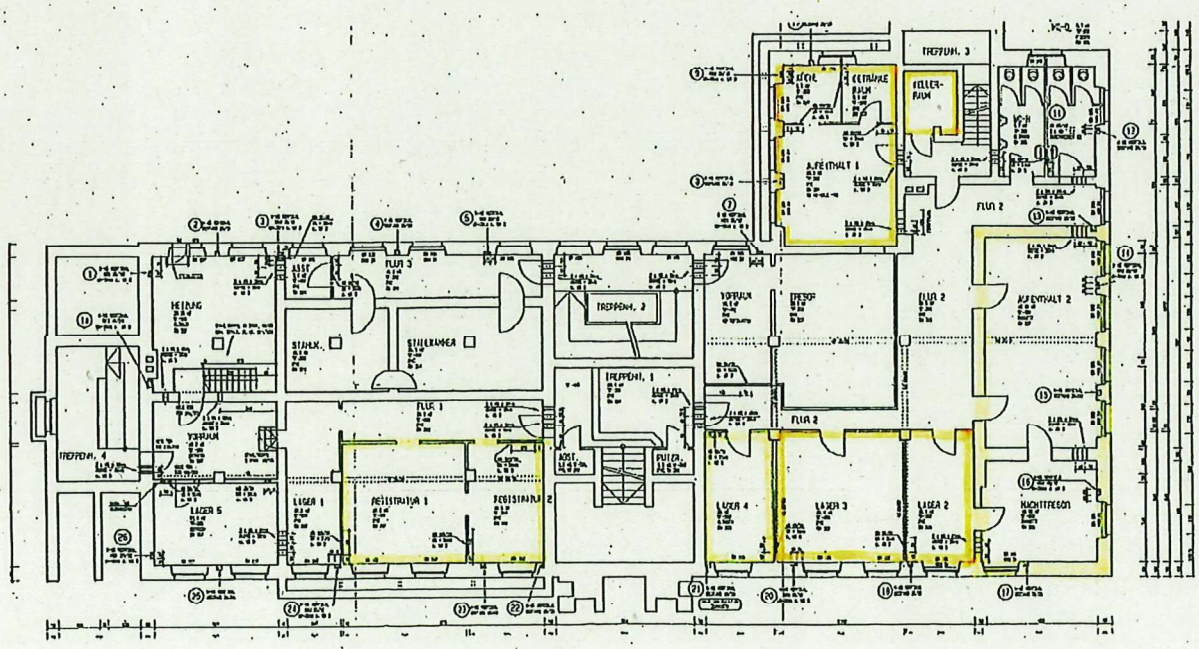
N

© Landeshauptstadt München 2024, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

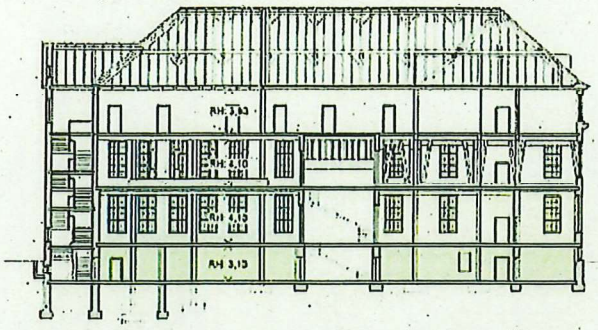
Bestand Grundriss _EG

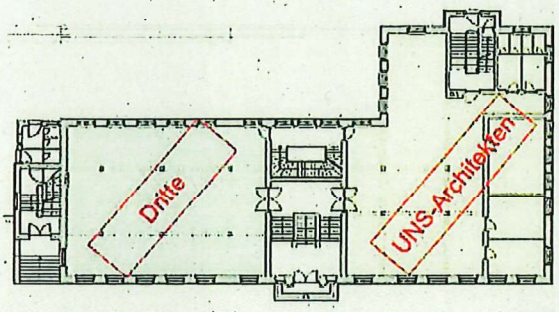


Bestand Grundriss - KG

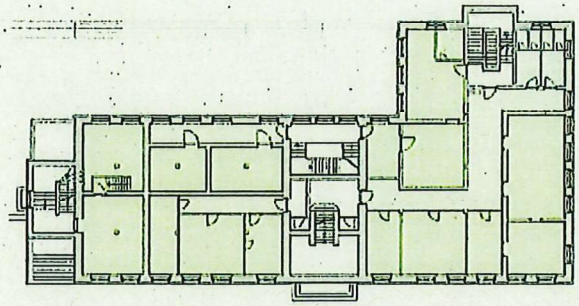


Nutzung EG durch Dritte und UNS-Architekten



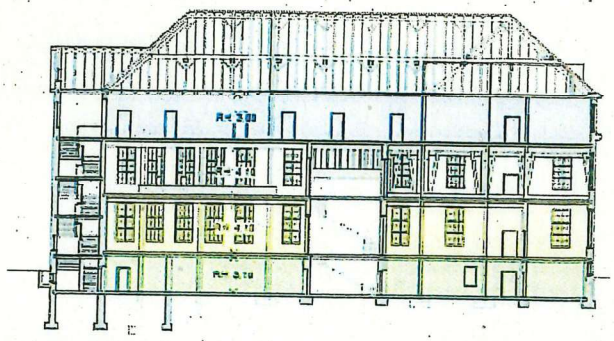


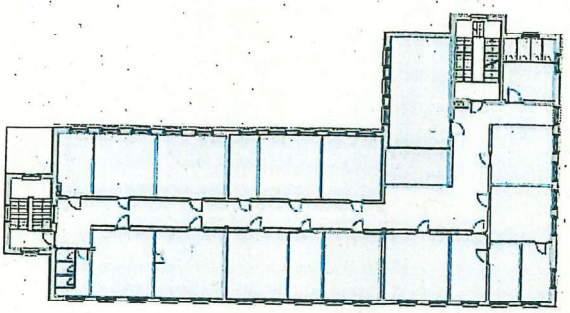
EG



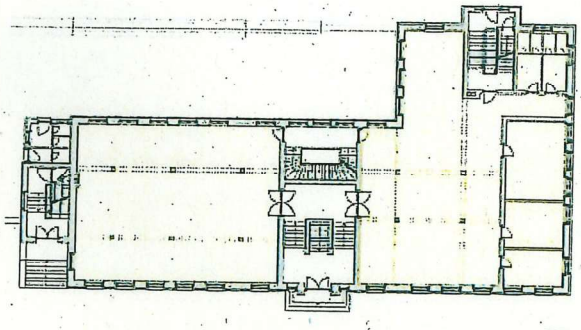
KG

Nutzung 2. OG, EG und UG

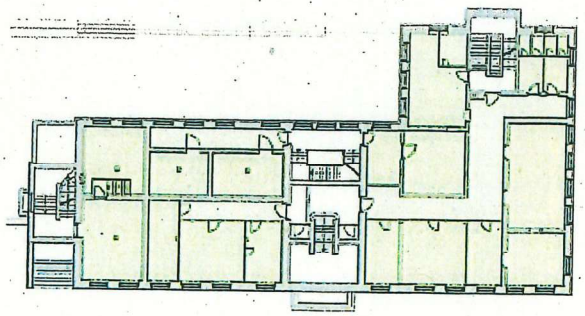




2.OG

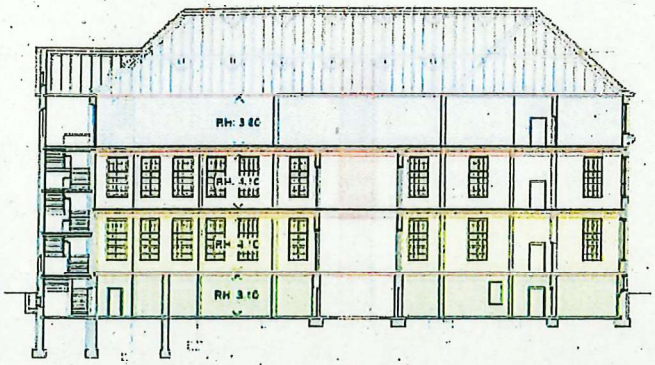


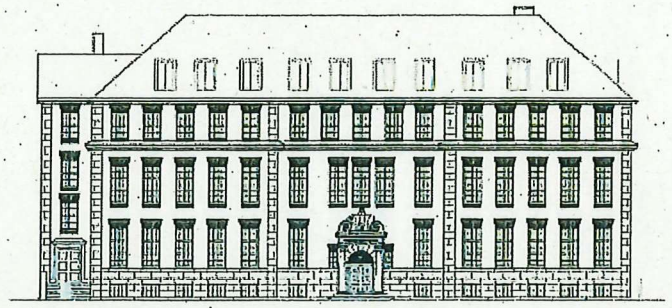
EG

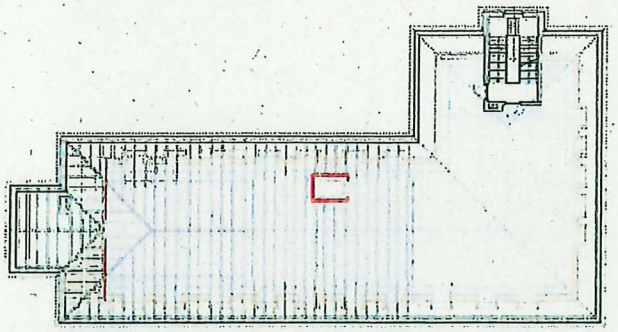


KG

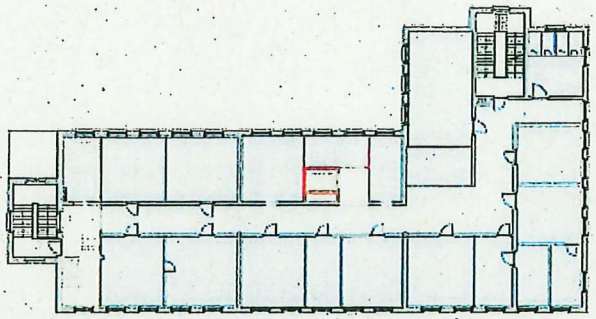
Vollständige Sanierung des gesamten Gebäudes – Barrierefreie Nutzung aller Ebenen





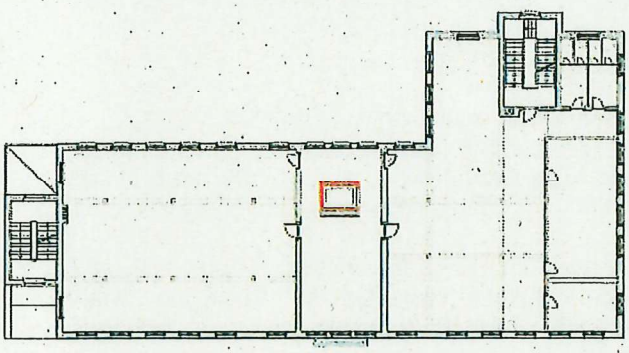


DG

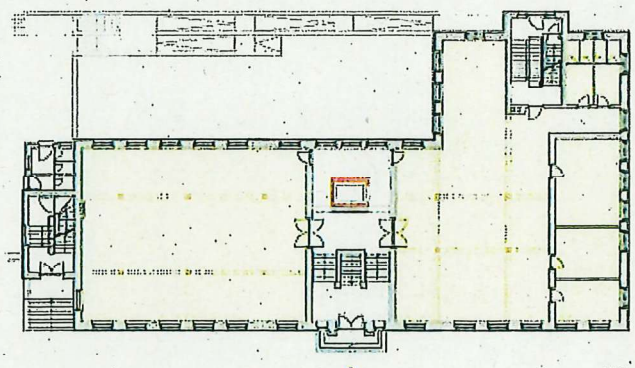


2.OG

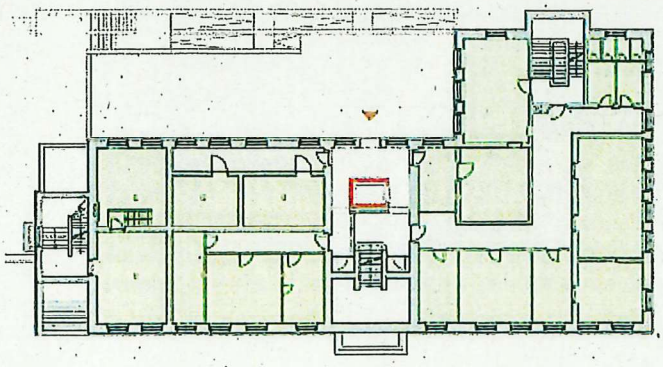
Vollständige Sanierung des gesamten Gebäudes – Nutzung aller Ebenen



1.OG



EG



KG

Datum: 24.06.2026
Telefon:

Landeshauptstadt
München
Stadtkämmerei
SKA 1.3
Beteiligungsmanagement,
Wirtschaftlichkeit, Versicherung

Weiteres Vorgehen Viehhofbank
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00782

Beschlussvorlage für den Kommunalausschuss am 16.07.2026
Öffentliche Sitzung

An das Kommunalreferat - Immobilienservice

Die Stadtkämmerei hält die Beschlussvorlage aufgrund der unzureichenden Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt sowie offener Fragen bezüglich der Wirtschaftlichkeit der Umsetzung der Generalsanierung für nicht entscheidungsreif.

Ausweislich Ziff. 4.4 des Vortrags wurden Verwaltungs-, Zins-, Erhaltungs- und Grundstückskosten nicht in der Wirtschaftlichkeitsrechnung berücksichtigt. Dennoch ergibt sich ein „konservativ angesetzter" Mietzins zu 25€/m² (bzw. 6m² im UG). Inwieweit die Mieter aus der Kultur- und Kreativszene diese Mieten begleichen können, wenn sie nicht auf „Kommerz" ausgerichtet sind, wird nicht dargestellt.
Im Verhältnis LHM (Gesellschafter) und MRG (Beteiligungsgesellschaft) muss darauf geachtet werden, dass die Miete fremdüblich ist, damit keine verdeckte Gewinnausschüttung vorliegt. Die Marktüblichkeit der in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten 25€/m² wird nicht dargelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl die Übereignung des Grundstücks an die MRG als auch eine eventuelle Rückübereignung an die LHM der Grunderwerbsteuer unterliegen.
Zudem muss unabhängig vom Vorliegen eines Betriebs gewerblicher Art die Umsatzsteuerpflicht geprüft werden, da die Übertragung des Grundstücks und die Sanierung erst im Jahr 2028 startet und die LHM zu diesem Zeitpunkt die neue Rechtslage des § 2b UStG anwenden wird.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass beachtet werden muss, dass je nach Ausgestaltung der Beauftragung der MRG mit der Vorfinanzierung/ Generalsanierung/ Vermietung ein kreditähnliches Rechtsgeschäft i.S.d. Art. 72 Gemeindeordnung vorliegen kann, dass durch die Regierung von Oberbayern genehmigt werden muss.

Die Ziffer 5 des Referentenantrags ist abzulehnen. Eine durch die MRG vorgenommene Voruntersuchung kann nicht „positiv" oder „negativ" ausfallen, sondern wird stets ein neutrales Ergebnis liefern. Mit dem Ergebnis der Untersuchung ist der Stadtrat erneut zu befassen. Ohne die Eckpunkte des Sanierungsprojekts (Art der Nutzung, Eigentumsverhältnisse, Finanzierungskonzept etc.) kann ein Mietvertrag nicht ausgehandelt werden. Insbesondere gilt dies, da im Vortrag auch von einer eventuellen Rückübereignung des Grundstücks an die LHM nach erfolgter Sanierung die Rede ist.

Das seit längerer Zeit bestehende Ziel im Gebäude der Viehhofbank eine kulturelle Nutzungsvielfalt zu schaffen, bei der kommerzielle Nutzungen nicht dominieren, ist auf Grund der aktuellen Haushaltslage nicht mehr finanzierbar. Die Stadtkämmerei empfiehlt daher dringend, zukünftig ein wirtschaftliches Nutzungskonzept für die Viehhofbank zu erstellen, sodass sich die Sanierungskosten auf dieser Grundlage amortisieren. Für die Übernahme weiterer freiwilliger Aufgaben sind im Haushalt keine Spielräume mehr vorhanden. Bedacht werden muss an dieser Stelle auch, dass bei einer kulturellen Nutzung in Zukunft neben den Investitionskosten im zweistelligen Millionenbereich für die Sanierung auch weitere Unterhaltskosten für den Betrieb anfallen, welche den städtischen Haushalt weiter belasten.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei ist in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.

Das Büro des Oberbürgermeisters sowie das Direktorium D-HAII-V1 (Beschlusswesen) erhalten je einen Abdruck der Stellungnahme zur Kenntnis.

Gezeichnet

am 25.06.2026