

**Münchener Volkstheater GmbH (MVT);
Standortentscheidung;
Bericht Standortuntersuchung und Machbarkeitsstudie, Nutzerbedarfsprogramm**

Grundsatzbeschluss

- **Das Volkstheater dauerhaft sichern – auch alternative Standorte prüfen**
Antrag Nr. 08-14 / A 03344 der SPD-Stadtratsfraktion und der Fraktion Bündnis 90/
Die Grünen/RL vom 23.05.2012
- **Standortgutachten und Machbarkeitsstudie für das Münchner Volkstheater**
Antrag Nr. 08-14 / A 04001 von der CSU-Stadtratsfraktion vom 29.01.2013
- **Volkstheater in der Großmarkthalle realisieren**
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 00319 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 06 -
Sendling vom 01.09.2014

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 00928

5 Anlagen:

1. Standortanalyse und Machbarkeitsstudie
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 03344
4. Stadtratsantrag Nr. 08-14 / A 04001
5. BA - Antrags-Nr. 14-20 / B 05500 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 06 – Sendling vom 01.09.2014

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 17.12.2014
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag des Referenten:

1. Anlass für die Vorlage / Kompetenzen

Die Münchner Volkstheater GmbH (im folgenden: MVT) ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München (LHM).

Am 23.05.2012 stellte die Stadtratsfraktion der SPD gemeinsam mit der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/RL den Antrag „Das Volkstheater dauerhaft sichern – auch alternative Standorte prüfen“.

Am 29.01.2013 stellte die Stadtratsfraktion der CSU den Antrag „Standortgutachten und Machbarkeitsstudie für das Münchner Volkstheater“.

Beide Anträge wurden zuletzt mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 19.02.2014 („Zwischenbericht zur Prüfung alternativer Standorte“) geschäftsordnungs-

mäßig aufgegriffen und werden hiermit weiter behandelt. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 19.02.2014 wurde der dort im Vortrag aufgezeigten Vorgehensweise im Rahmen der Standortdiskussion für das Münchner Volkstheater zugestimmt. Hieraus ergaben sich folgende Aufgabestellungen:

- Ausschreibung für die Beauftragung eines externen Dienstleisters zur Ausarbeitung jeweils einer Machbarkeitsstudie für die in die engere Wahl gezogenen vier möglichen Standorte „Viehhof im Schlachthof“, „Großmarkthallen“, „Kreativlabor Dachauer Straße“ und „Briener Straße“
- Aufstellung eines Nutzerbedarfsprogramms (Anlage 2)

Nachdem die Firma DU Diederichs Projektmanagement mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die oben genannten Standorte beauftragt wurde, liegen deren Ergebnisse zwischenzeitlich vor (Anlage 1).

Mit diesem Grundsatzbeschluss sollen dem Stadtrat der derzeitige Sachstand und die bisher erzielten Zwischenergebnisse berichtet und eine Entscheidung über das weitere Vorgehen vorgeschlagen werden.

Am 01.09.2014 stellte zudem der Bezirksausschuss des Stadtbezirks 06 - Sendling den Antrag „Dringlichkeitsantrag: Volkstheater in der Großmarkthalle realisieren – Kulturell und finanziell sinnvoll“. Da die Vollversammlung des Stadtrats über die Standortfrage einer zentralen Kultureinrichtung mit stadtteilübergreifender Bedeutung zuständig ist, besteht derzeit kein Anhörungs-/Entscheidungsrecht des Bezirksausschusses. Allerdings ist die spätere Beteiligung, abhängig vom weiteren Realisierungsprozess vorgesehen. Aus diesem Grund wird der Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 06 - Sendling im Rahmen dieser Beschlussvorlage aufgegriffen.

2. Im Einzelnen

2.1 Standortuntersuchung und Machbarkeitsstudie

Ziel der Machbarkeitsstudie war lt. Beschlussvorlage vom 19.02.2014, die Areale „Viehhof im Schlachthof“, „Kreativlabor Dachauer Straße“ und „Großmarkthallen“ (Halle 1-4) und den derzeitigen Standort „Briener Straße“ im Hinblick auf ihre potentielle Eignung für eine langfristig mögliche Theaternutzung der MVT zu prüfen.

Die Ergebnisse der Firma DU Diederichs Projektmanagement sind in Form einer Kurzpräsentation als Anlage 1 beigefügt. Außerdem ist für diesen Sitzungstermin ein mündlicher Vortrag der beteiligten Sachverständigen vorgesehen.

Die Untersuchungen haben zum Ergebnis, dass die terminlichen, wirtschaftlichen und nutzerspezifischen Bedürfnisse der MVT sich am Standort „Viehhof im Schlachthof“ im Vergleich zu den übrigen drei Standorten mit den geringsten Einschränkungen umsetzen lassen würden.

Für die Gegenüberstellung der durchgeführten Nutzwertanalyse (vgl. Anlage 1; Seite 17) wurden ausgewählte Bewertungskriterien (Kernareal, Terminrisiko, städtebauliche-, infrastrukturelle- und nutzerspezifische Faktoren) herangezogen und gewichtet. Für den Standort „Viehhof im Schlachthof“ wurde demzufolge gegenüber den drei Alternativen eine klare Empfehlung ausgesprochen, da diese Variante im Ergebnis sowohl den höchsten Nutzwert, den besten Barwert und die günstigsten Rahmenbedingungen für eine Neubaulösung aufweist.

DU Diederichs spricht sich in seiner Machbarkeitsstudie unter Abwägung verschiedenster Gesichtspunkte für den Standort Viehhofgelände aus. Die in der Wirtschaftlichkeitbeurteilung ermittelten Barwerte liegen von der Größenordnung alle zwischen 90 Mio. € und 97 Mio. € und damit aus Sicht des Kommunalreferats nicht gravierend auseinander.

Der Machbarkeitsstudie zu Grunde gelegt wurde ein Flächenbedarf von rd. 13.200 m², welcher zum Zeitpunkt der Beschlussvorlage vom 19.02.2014 dem Nutzerbedarf für den Neubau des Volkstheaters entsprach. Die nachfolgend aufgeführten Vergleichswerte basieren somit auf dieser Datengrundlage.

In der nachstehenden Kapitalwertberechnung von DU Diederichs hat das Kommunalreferat in Abstimmung mit der Stadtkämmerei die Grundstückskosten (Pos. 1.1) auf die zu erwartenden Opportunitätskosten¹ korrigiert. Diese Opportunitätskosten, hier also der Ansatz des Grundstückswertes bei einer alternativen Wohn- oder Gewerbenutzung, sind jedoch beim aktuellen Planungsstand bei allen Standortalternativen für das Volkstheater sehr unsicher.

So liegt der Grundstücksbarwert z. B. beim Viehhofgelände nach den ersten Überlegungen bei angenommener 100 %iger Wohnnutzung bei ca. 1.000 €/m² Grundstück, bei 100 %iger Gewerbenutzung hingegen bei ca. 300 €/m² Grundstücksfläche. Aufgrund der Einflüsse vom benachbarten Schlachthof und der teilgewerblichen Nutzung mit Bestandsschutz an der Thalkirchner Straße (Geruch, Verkehr, Lärm) sowie der Auswirkungen des Denkmalschutzes wird die Baulandentwicklung schätzungsweise nicht vollständig Wohnbauland ergeben, aber womöglich auch nicht 100 % Gewerbenutzung. Ein Ansatz von 600 €/m² Grundstücksfläche, also etwa in Höhe des Mittelwerts, ist zwar eher gegriffen, aber nach fachlicher Einschätzung auch nicht unplausibel. Eine präzisere Schätzung ist erst *nach* der Baulandentwicklung leistbar, also in einigen Jahren. Eine Umrechnung auf die konkrete Nutzungsdichte des Volkstheaters von GFZ² 2,2, wie sie DU Diederichs vorgenommen hat, ist jedoch hier nicht richtig, weil die Bebauungsdichte der Alternativnutzung bereits in der Schätzung des Kommunalreferats berücksichtigt ist. Bei einer angenommenen Grundstücksgröße von 8.280 m² beträgt der alternative Bodenwert also rd. 5 Mio. €.

1 **Opportunitätskosten** (selten auch als *Alternativkosten*, *Verzichtskosten* oder *Schattenpreis* bezeichnet) sind entgangene Erlöse (allgemeiner: entgangener Nutzen), die dadurch entstehen, dass vorhandene Möglichkeiten (Opportunitäten) zur Nutzung von Ressourcen nicht wahrgenommen werden.

Umgangssprachlich kann man auch von *Kosten der Reue* oder *Kosten entgangener Gewinne* sprechen. Opportunitätskosten sind somit keine Kosten im Sinne der Kosten- und Leistungsrechnung, sondern ein ökonomisches Konzept zur Quantifizierung entgangener Alternativen. [http://de.wikipedia.org/wiki/Opportunitätskosten; 28.08.2014]

2 GZF: Geschossflächenzahl

Ähnlich unsicher ist die Situation beim Kreativquartier an der Dachauer Straße. Hier ist der städtebauliche Wettbewerb zwar bereits abgeschlossen, aber mit dem Ergebnis, dass sich das Areal des Kreativlabors organisch innerhalb noch in Form eines einfachen Bebauungsplans zu beschließender Grenzen entwickeln soll. Diese gewollte Unsicherheit - es soll sich ja um ein integriertes kulturelles und planerisches Kreativlabor handeln - bringt natürlich mit sich, dass auch die künftige Nutzung und damit die künftigen Erträge sowie die künftige Gebäudesituation (Altbau, Neubau, Sanierungskosten usw.) heute kaum abzuschätzen sind, so dass auch der Bodenwert als Opportunitätskostenansatz nur grob geschätzt werden kann. Ein Ansatz von 600 €/m² GF, das ist ein Wert am unteren Rand einer gewerblich-kreativen Nutzung und am oberen Rand der Preise im geförderten Wohnungsbau, ist plausibel. Bei einer angenommenen Baudichte von GFZ 2,0, das entspricht dem Richtwertgebiet gegenüber am Leonrodplatz, und einer Grundstücksgröße von 7.600 m² ergibt sich ein alternativer Bodenwert von rd. 9,1 Mio. €.

Schließlich bestehen auch Unsicherheiten beim Standort Großmarkthalle. Als Alternativnutzung einer sanierten denkmalgeschützten Halle 1 ist realistischerweise nur eine einfach-gewerbliche oder kulturelle Nutzung vorstellbar, jedenfalls keine Nutzung, die in Anbetracht der zu erwartenden Sanierungskosten, die oft über dem Neubauwert liegen, einen hohen alternativen Grundstückswert erwarten lässt. Auch die künftige Baudichte dürfte aufgrund des Denkmalschutzes nicht hoch ausfallen, so dass von einer einfach-gewerblichen Nutzung mit GFZ 0,7 und einem alternativen Bodenwert von 400 €/m² Grundstück ausgegangen wird. Bei 10.500 m² Grundstücksgröße beträgt der alternative Bodenwert somit rd. 4,2 Mio. €. Eine Umrechnung auf die durch das Volkstheater zu realisierende Baudichte von GFZ 2,2 ist auch hier nicht sachgerecht.

Die Risikobetrachtung des alternativen Bodenwerts führt hier zu dem Ergebnis, dass der geschätzte Bodenwert sehr unsicher ist. Der Bodenwert eines Grundstücks mit denkmalgeschützter Bebauung hängt rechnerisch sehr stark vom Nettoertrag des Gebäudes ab (Nettoerlös abzüglich Verzinsung und Abschreibung), der wiederum stark von den Bau- und Sanierungskosten ab, die wiederum aufgrund Denkmalschutz nur nach konkreter Projektplanung mit entsprechend präzisiertem Raum- und Funktionsprogramm der alternativen Nutzung kalkulierbar sind. Ferner fehlen am Standort Großmarkthalle sowohl städtebauliche Testentwürfe und Vorstellungen über komplementäre Nutzungen; es wird nämlich voraussichtlich nicht die ganze Fläche benötigt, die nach Nutzungsaufgabe der Hallen 1-4 durch die Großmarkthalle zur Verfügung stehen wird. Insgesamt ist also dieser Standort sowohl zeitlich, als auch kalkulatorisch - mit oder ohne Volkstheater - sehr risikobehaftet.

Zwischenergebnis: Aus dem Vergleich der alternativen Bodenwerte zwischen dem Ansatz für das Viehhofgelände (ca. 5 Mio. €) und den Großmarkthallen (4,2 Mio. €) würden sich demnach Opportunitätskosten in Höhe von rd. 800.000 € ergeben, die auf den ersten Blick einen möglichen Verkauf des Viehhofgeländes zur Refinanzierung des weiteren Vorhabens der Großmarkthallen rechtfertigen würden.

Sollte die beim Kostenvergleich zugrunde gelegten Berechnung von GFZ 2,2 unterschritten werden, würden sich die Opportunitätskosten weiter reduzieren. Selbst dieser Vorteil würde jedoch bereits frühzeitig kompensiert durch zusätzlich für die MVT ab 2020 anfal-

lende Interimsspielbetriebskosten (Basis: Erfahrungswerte DTB in Fröttmaning bis 2013) in Höhe von ca. 2,5 Mio. € p. a.

Nr.		Viehhof [Euro]	Großmarkt- hallen [Euro]	Dachauer Straße "Kreativ Labor" [Euro]	Briener Straße [Euro]
1	Gesamtinvestitionskosten incl. Grundstückskosten	93.423.000	105.728.000	101.378.000	40.078.500
1.1	Grundstückskosten	10.400.000	13.200.000	9.600.000	-
1.2	Gesamtinvestitionskosten	83.023.000	92.528.000	91.778.000	40.078.500
1.2.1	<i>Abbruch-, Erschließungskosten</i>	<i>4.000.000</i>	<i>9.000.000</i>	<i>7.610.000</i>	<i>990.000</i>
1.2.2	<i>Stellplatzabläse</i>	<i>270.000</i>	<i>270.000</i>	<i>270.000</i>	<i>1.012.500</i>
1.2.3	<i>Baukosten</i>	<i>62.400.000</i>	<i>64.390.000</i>	<i>66.280.000</i>	<i>29.890.000</i>
1.2.4	<i>Baunebenkosten</i>	<i>14.650.000</i>	<i>16.840.000</i>	<i>15.540.000</i>	<i>7.460.000</i>
1.2.5	<i>Zwischenfinanzierungskosten</i>	<i>1.703.000</i>	<i>2.028.000</i>	<i>2.078.000</i>	<i>726.000</i>
2	Risikozuschläge Gesamtinvestitionskosten ohne Grundstückskosten	16.604.600	18.505.600	18.355.600	8.015.700
3	Gesamtinvestitionskosten incl. Risikozuschläge	110.027.600	124.233.600	119.733.600	48.094.200
4	Erfüllter Flächenbedarf	13.200 m² BGF	13.200 m² BGF	13.200 m² BGF	7.000 m² BGF
5	Mindereinnahmen ab Bezug Neubau Viehhof jeweils bis Fertigstellung/weitere 38 Jahre am Standort Briener Straße	-	2.100.000	787.500	21.000.000
6	Ausgaben Interimsspielstätte ab 2021 bis Fertigstellung Neubau/Sanierung	4.614.000	10.766.000	6.921.000	13.000.000
7	Miete Grundstück Briener Straße weitere 38 Jahre nach Sanierung (Wert 2013 indexiert mit 3,5 % p.a. bis 2021)	-	-	-	40.356.000
8	Cash Flow gesamt	114.641.600	137.099.600	127.442.100	122.450.200
9	Barwert Cash Flow	89.906.000	97.071.000	94.895.000	91.413.000

Da die Zukunftsfähigkeit des Volkstheaters am derzeitigen Standort nicht gesichert werden kann, empfiehlt die Machbarkeitsstudie, den Spielbetrieb in der Briener Straße nicht über einen längeren Zeitraum als bis 2020 in Erwägung zu ziehen. Hinsichtlich der Terminalschiene ist festzuhalten, dass im aktuellen Verfahrens Stadium eine verbindliche Terminaussage bezüglich einer Realisierung des Neubaus und die Aufnahme des Spielbetriebs der MVT bis zum Jahr 2020 noch nicht gesichert ist. Es sind deshalb gemeinsam mit dem Kommunalreferat und dem Baureferat in einem nächsten Schritt weiterführende Untersuchungen anzustellen um geeignete Maßnahmen und Verfahren festzulegen, die dieses Ziel, Realisierung eines Neubaus und die Aufnahme des Spielbetriebs bis 2020, gewährleisten können (z. B. durch Generalübernehmervergabe).

Während die Standortalternativen „Großmarkthalle“ und „Kreativlabor“ bereits im direkten Vergleich zum „Viehhof im Schlachthof“ die meisten Kriterien nicht im gleichen Umfang erfüllen können, ist eine Vergleichbarkeit der Bewertung mit dem derzeitigen Standort „Brienner Straße“ aus den folgenden Gründen nicht zielführend:

- Der von der MVT benötigte Flächenbedarf kann nicht am derzeitigen Standort abgedeckt werden mit der Folge, dass dort auch weiterhin externe Zusatzflächen angemietet werden müssten.
- Es ist mangels Grundstücksoption keine Errichtung von Stellplätzen enthalten.
- Es ist kein Platz für Außenanlagen und Freiflächen auf „fremden Grund“ verfügbar.
- Die auf den ersten Blick geringeren Investitionskosten (auf „fremden Grund“) beinhalten noch keine Grundstückskosten, da das Objekt vom BFV angemietet wird und die Mietkosten im Interesse einer Vergleichbarkeit mit den drei übrigen Standortalternativen (Neubau) nicht im Investitionsbedarf enthalten sind. Aus diesem Grund weist der aktuelle Standort im Vergleich zu den drei übrigen Neubaulalternativen auch einen annähernd hohen Barwert auf.

Bei einer möglichen Situierung des Volkstheaters am Standort „Viehhof am Schlachthof“ sind die Planungen darauf auszurichten, dass sie mit der städtebaulichen Entwicklung des Viehhofgeländes vereinbar sind.

Im Zuge der weiteren Planungen für das Volkstheater ist es aus Sicht des Kommunalreferats daher sicherzustellen, dass eine mögliche Entwicklung der verbleibenden Flächen des Viehhofgeländes für Wohnen nicht erschwert oder verunmöglicht wird.

Aus denkmalfachlicher Sicht ist ein Theaterneubau im dargestellten Grundstücksbereich grundsätzlich zwar vorstellbar, sofern mit den Baudenkmalern denkmalgerecht umgegangen wird. Insgesamt wäre jedoch nach Auffassung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung der Standort Markthallen dem Standort Viehhof vorzuziehen. In einer weiteren Stellungnahme schließt sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung einer vertieften Untersuchung des Markthallengeländes an.

2.2 Vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm

Die Untersuchungen der Machbarkeitsstudie beruhten auf den Nutzerbedarfsdaten, die der Vollversammlung des Stadtrates mit Beschlussvorlage vom 19.02.2014 übermittelt wurden. Seinerzeit wurde von einer Bruttogeschosfläche (BGF) in einer Größenordnung von 13.210 m² ausgegangen. Nachdem mit der MVT und einem Bühnenplaner Workshops durchgeführt wurden, zeichnet sich ein Zusatzbedarf von rd. 22% ab, der sich wie folgt darstellt:

	Stand Juni 2013	DU Stand: Juni 2014	Abwei- chung	Erläuterungen
Nutzungsgruppe 1: Wohnen	511 m ²	772 m ²	261 m ²	zusätzliche Wohnräume berücksichtigt
Nutzungsgruppe 2: Büroarbeit	802 m ²	899 m ²	97 m ²	erweiterte Büroflächen inkl. Besprechungsräume
Nutzungsgruppe 3: Produktion	1.075 m ²	1.184 m ²	109 m ²	+ 50 m ² Schneiderei /+20 m ² Werkstatt Maske zzgl. kleinerer Flächenerweiterungen
Nutzungsgruppe 4: Wohnen	1.571 m ²	1.802 m ²	231 m ²	+ 200 m ² Lagerräume
Nutzungsgruppe 5: Bühnen	2.700 m ²	3.260 m ²	560 m ²	+ 150 m ² Seitenflächen Hauptbühne; + 60 m ² Zuschauerraum; + 150 m ² Unterbühne; + 100 m ² Seitenbühnen; + 50 m ² Tonstudio
Nutzungsgruppe 6/7: sonstige	1.165 m ²	900 m ²	- 265 m ²	keine Fahrzeugabstellflächen bei DU berücksichtigt
Nutzungsgruppe 8 DU technische Anlagen:	1.276 m ²	1.763 m ²	+ 487 m ²	erhöhter pauschaler Ansatz
Nutzungsgruppe 9: Verkehrerschließung	2.231 m ²	3.207 m ²	+ 976 m ²	(Foyerflächen:+650 m ² sowie Verkehrsflächen: + 300 m ² bei DU)
Nettogrundfläche:	11.331 m²	13.787 m²	+ 2.456 m²	
Konstruktionsfläche:	1.879 m²	2.292 m²	+ 413 m²	höherer Flächenansatz
Bruttogrundfläche:	13.210 m²	16.079 m²	+ 2.869 m²	

Die vorliegende aktualisierte Fassung (vgl. Übersicht Anlage 1, Seite 20 sowie Anlage 2) des Nutzerbedarfs weist mit 16.079 m² im Vergleich zur Beschlussvorlage vom 19.02.2014 (13.210 m²) einen Mehrbedarf bei der Bruttogeschossfläche von 2.869 m² auf, der bereits die Erkenntnisse der Empfehlungen der aktuellen Standortanalyse beinhaltet und in erster Linie auf die potentiellen Synergieeffekte (Schaffung von Lagerräumen und Probebühne vor Ort, Reduktion der Transportkosten) zurückzuführen ist, die

mit der Beseitigung der derzeitigen infrastrukturellen Standortdefizite verbunden sind. Außerdem ergab sich ein weiterer Aktualisierungsbedarf für die Bereiche der Bühnen und Verkehrserschließung.

Das vorliegende aktualisierte Nutzerbedarfsprogramm der Münchner Volkstheater GmbH mit einem Flächenbedarf von 16.079 m² (siehe Anlage 2) deckt somit das derzeit erforderliche infrastrukturelle Anforderungsprofil für einen langfristig zukunftsfähigen Theaterbetrieb ab.

Das Kulturreferat schlägt darum vor, der einstimmigen Empfehlung des Aufsichtsrats vom 01.07.2014 folgend, das vorgelegte Nutzerbedarfsprogramm als Grundlage für die weiteren Planungsschritte (Vorbescheidverfahren) am Standort „Viehhof im Schlachthof“ zu verwenden.

2.3 Organisatorische Voraussetzungen und Umsetzung

2.3.1 Klärung der Bauherreneigenschaft

Grundsätzlich kommen zwei Umsetzungsvarianten in Frage:

Bauherr Münchner Volkstheater GmbH oder Bauherr Landeshauptstadt München

In ihrer Stellungnahme vom 23.09.2014 kommt die Stadtkämmerei zu dem Ergebnis, dass aus steuerrechtlichen Gründen eine Übernahme der Bauherrenfunktion über die MVT nicht zielführend wäre. Zum einen könnte in diesem Fall beim Bau durch die MVT der Vorsteuerabzug nicht geltend gemacht werden, da deren Ausgangsumsätze in der Regel wg. § 4 Nr. 20 UStG steuerfrei sind. Sollte die MVT die Bauherrenfunktion übernehmen, müsste die LHM die Baukosten durch Investitionszuschüsse an die MVT finanzieren mit der Folge, dass 19% Umsatzsteuer auf die geleisteten Zuschüsse zu leisten wären.

Das Kulturreferat teilt diese Meinung und empfiehlt darum eine Übernahme der Bauherrenfunktion durch die MVT, nicht weiter in Erwägung zu ziehen.

Demnach würde die LHM die Bauherrenfunktion übernehmen und das Theatergebäude nach Fertigstellung an die MVT vermieten oder verpachten.

Bauherr wäre in diesem Fall das Kommunalreferat, die bauliche Umsetzung läge in der Zuständigkeit des Baureferates.

Für diesen Fall findet die Umsetzung des Vorhabens nach den Festlegungen des Münchner Facility Managements mfm statt.

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Vorhabens ist ein intensives Zusammenwirken von Nutzer, Bauherr und Baudienstleister unabdingbar. Diese müssen im Sinne des Projekterfolges ein Team bilden. Die hierfür erforderlichen personellen Ressourcen sind derzeit noch nicht vorhanden und werden vorgestellt, sobald sich an dem zu bestimmenden zukünftigen Standort ein konkretes Bauprojekt abzeichnet.

2.3.2 Berücksichtigung von zeitlichen Einflussfaktoren für die Planungen

Im Zuge der Erstellung der Machbarkeitsstudie konnten verständlicherweise mögliche Beschleunigungsmaßnahmen aus zeitlichen Gründen der Bearbeitung nicht berücksichtigt werden, da dies sich nicht über den erteilten Untersuchungsauftrag hätte abdecken lassen.

Es sind deshalb gemeinsam mit dem Kommunalreferat und dem Baureferat in einem nächsten Schritt weiterführende Untersuchungen anzustellen um geeignete Maßnahmen und Verfahren festzulegen, die dieses Ziel, Realisierung eines Neubaus und die Aufnahme des Spielbetriebs bis 2020, gewährleisten können (z. B. durch Generalübernehmervergabe).

Nach den Angaben der Markthallen und auch des Kommunalreferates muss davon ausgegangen werden, dass eine Überlassung des Markthallengeländes vor 2024 ausscheidet, d. h. vor 2027 könnte das neue Volkstheater nicht eröffnet werden. Eine belastbare Aussage ist erst Ende 2015 zu erhalten.

2.4 Ergebnisse der Vorbefassung des Aufsichtsrats

Dem Aufsichtsrat der Münchner Volkstheater GmbH wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 01.07.2014 sowohl das aktuelle Nutzerbedarfsprogramm als auch der Bericht zur Standortuntersuchung vorgelegt. Das Gremium beriet sich zu beiden Punkten und empfahl der Gesellschafterin (LHM) einstimmig Folgendes zu beschließen:

- Aus standortspezifischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird der Standort Viehhof als neuer Standort für die MVT weiterverfolgt.
- Das vorläufige Nutzerbedarfsprogramm der Münchner Volkstheater wird empfohlen und dient als Basis für die Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs, der spätestens im Frühjahr 2014 ausgeschrieben werden soll.

3. Beteiligung der Referate

Die Beschlussvorlage wurde in Abstimmung mit der MVT erstellt und mit der Stadtkämmerei, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat und dem Baureferat besprochen. Die jeweiligen Stellungnahmen lassen sich im Ergebnis wie folgt zusammenfassen:

Die Stadtkämmerei (Stellungnahmen vom 10.09., 23.09. und 06.10.2014) trägt die Beschlussvorlage im Grundsatz mit. Aus ihrer Sicht erscheinen nach wie vor die Standorte Kreativlabor, Markthallen und Viehhofgelände im Grundsatz als gleichwertig. Für die Stadtkämmerei hat die Gewinnung von Refinanzierungsmitteln für die Sanierung der Markthallen durch die Veräußerungserlöse aus Grundstücksverkäufen des Viehhofgeländes nach wie vor oberste Priorität.

Vor diesem Hintergrund bat die Stadtkämmerei darum, die vom Kommunalreferat genannten Beiträge zu den Opportunitätskosten aufzunehmen sowie die von DU ermittelten Investitionskosten durch das Baureferat zu plausibilisieren und mögliche realistische Beschleunigungsmaßnahmen mit dem Baureferat abzustimmen.

Die Zeitplanung zu dem Standort Markthallen erschloss sich der Stadtkämmerei noch nicht.

Mit Schreiben vom 06.10.2014 teilte die Stadtkämmerei ferner mit, dass der Standort Markthallen nochmals vertieft untersucht werden soll, da die Standorte als gleichwertig einzustufen seien und somit die Möglichkeit das ganze Finanzierungspotential aus dem Viehhofgelände ausschöpfen zu können, erhalten bliebe.

Das Kommunalreferat trägt die Beschlussfassung grundsätzlich mit; empfiehlt jedoch das Areal Großmarkthalle im Kontext des Volkstheaters noch eingehender zu untersuchen.

Das Baureferat zeichnet die Beschlussvorlage mit.

Die Änderungswünsche in der Beschlussvorlage, die die Terminaussagen betreffen wurden übernommen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt das Ergebnis der Machbarkeitsstudie, den Standort „Viehhof im Schlachthof“ weiterzuverfolgen, hin.

Gleichzeitig wird die denkmalgeschützte Halle 1 der Großmarkthalle als Standort für das Volkstheater als geeignet erachtet.

4. Fazit

Das Kulturreferat empfiehlt auf Grundlage der vorgelegten Standortuntersuchung und Machbarkeitsstudie, die Planungen am Standort „Viehhof im Schlachthof“ weiter voranzutreiben. Zu diesem Zweck bedarf es neben der Prüfung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen (Vorbescheidsverfahren) auf dem Viehhof Areal weiterführender Untersuchungen um geeignete Maßnahmen und Verfahren festzulegen, die das Ziel, einer Realisierung und Aufnahme des Spielbetriebs bis zum Jahr 2020 gewährleisten können. Dazu ist eine Stadtratsbefassung in 2015 vorgesehen.

Parallel zu diesen Planungen wird das Kulturreferat gemeinsam mit dem Kommunalreferat für den Standort „Großmarkthallen“ eine Funktions- und Machbarkeitsstudie beauftragen.

Auf Wunsch des Ältestenrates, Sitzung vom 20.10.2014, wird die Vorlage direkt in die Vollversammlung eingebracht. Eine Behandlung in diesem Plenum ist erforderlich, da die Veranlassung der im Antrag aufgezeigten Maßnahmen im Interesse des Theaters zum nächstmöglichen Zeitpunkt erforderlich sind, um die vorgesehene Zeitschiene zur Fortsetzung des Theaterspielbetriebs über 2020 hinaus einhalten zu können.

Der Korreferent des Kulturreferats, Herr Stadtrat Quaas, der Verwaltungsbeirat für Eigenbetrieb Münchner Kammerspiele, Darstellende Kunst, Deutsches Theater und Volkstheater, Herr Stadtrat Dr. Heubisch, sowie die Antragssteller/-innen haben Kenntnis von der Vorlage.

II. Antrag des Referenten:

1. Die im Vortrag beschriebene Vorgehensweise wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Bericht zur Standortuntersuchung und Machbarkeitsstudie für die Münchner Volkstheater GmbH wird zur Kenntnis genommen.
3. Das Kulturreferat wird beauftragt, die Planungen am Standort „Viehhofgelände“ als einen möglichen Standort für das Münchner Volkstheater zu vertiefen. Ziel ist es, ein Vorbescheidungsverfahren vorzubereiten.
4. Parallel zu den Planungen für den Standort „Viehhofgelände“ wird das Kulturreferat beauftragt, gemeinsam mit dem Kommunalreferat für den Standort „Großmarkthallen“ eine Funktions- und Machbarkeitsstudie zu beauftragen.
5. Das für die Münchner Volkstheater GmbH vorgelegte vorläufige Nutzerbedarfsprogramm (Anlage 2) wird genehmigt.
6. Das als Anlage 2 beiliegende vorläufige Nutzerbedarfsprogramm für die Münchner Volkstheater GmbH dient als Basis für die weiteren Planungsschritte:
 - Die Realisierung erfolgt gemeinsam mit dem Kommunalreferat.
 - Das Kommunalreferat wird beauftragt, mit dem Referat für Stadtplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen am Standort „Viehhof im Schlachthof“ herbeizuführen.
7. Das Kulturreferat wird beauftragt, gemeinsam mit dem Kommunalreferat und dem Baureferat ein Konzept auszuarbeiten, unter welchen Voraussetzungen eine Realisierung des Neubaus und die Aufnahme des Spielbetriebs des Volkstheaters bis 2020 am Standort Viehhof zu erreichen ist.
8. Der im Rahmen der Vollversammlung des Stadtrats vom 02.05.2013 behandelte Antrag Nr. 08-14 / A 03344 vom 23.05.2012 der SPD-Stadtratsfraktion/Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/RL bleibt weiterhin geschäftsordnungsgemäß aufgegriffen.
9. Der im Rahmen der Vollversammlung des Stadtrats vom 02.05.2013 behandelte Antrag Nr. 08-14 / A 04001 vom 29.01.2013 der CSU-Stadtratsfraktion bleibt weiterhin geschäftsordnungsgemäß aufgegriffen.
10. Der Antrag des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 06 Sendling Nr. 14-20 / B 00319 vom 01.09.2014 ist damit satzungsgemäß aufgegriffen.
11. Die Ziffern 6 und 7 unterliegen der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss:
nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand entscheidet endgültig die Vollversammlung des Stadtrats.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende:

Der Referent:

Reiter
Oberbürgermeister

Dr. Küppers
Berufsm. Stadtrat

- IV. Abdruck von I., II. und III.
über den Stenografischen Sitzungsdienst
an die Stadtkämmerei
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
- V. Wv. Kulturreferat (Vollzug)

Zu V. (Vollzug nach Beschlussfassung):

1. Übereinstimmung vorstehender Ausfertigung mit dem Originalbeschluss wird bestätigt.
2. Abdruck von I. mit V.
an StD
an die Münchner Volkstheater GmbH
an RL-BM
an GL-2
an das Kommunalreferat
an das Baureferat
an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung
an das Direktorium D-I-CS (2-fach)
an das Direktorium – HA II / V1 (2-fach)
(Az.: D-HA II/V1 3131-29-0002, D-HA II/V1 3131-29-0004)
an das Direktorium – HA II / BA, Geschäftsstelle Süd
(zu dem BA-Antrag Nr. 14-20 / B 00319 vom 01.09.2014)
mit der Bitte um Kenntnisnahme bzw. weitere Veranlassung.

3. Zum Akt
München, den.....
Kulturreferat