

Telefon: 233-24144
Telefax: 233-21136

**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen

Kulturreferat

Gasteig München GmbH
Generalsanierung
Interimsquartiere
Finanzierung
Änderung des MIP 2017 - 2021

Hans-Preißinger-Straße 8
Kreativquartier II mit Bestandsnutzern und Gasteig
entwickeln statt Verdrängung gewachsener Strukturen
Antrag Nr. 14-20 / A 03384 der Stadtratsfraktion Die Grünen / RL
vom 15.09.2017

Gasteiginterims in Sendling auf dem Areal
Hans-Preißinger-Straße 8
BA-Antrag Nr. 14-20/ B 4210 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirks 6 – Sendling vom 06.11.2017

Kein Gasteig-Umzug nach Sendling
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01783 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Was passiert nach der Zwischennutzung?
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01784 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Muss der gesamte Gasteig auf das Gelände?
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01785 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Prüfung des Alternativvorschlags des Architekturbüros CBA
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01786 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Gesamtkosten der Interimsnutzung für den Steuerzahler
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01788 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Prüfung der langfristigen Veränderungen in Sendling bzw. dem
Brudermühlviertel durch die kurzfristige Ansiedlung des Gasteig
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01791 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Verkehrskonzept

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01792 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8; Schutz des Fledermausbestandes auf dem Gelände

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01794 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10113

Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Kulturausschusses am 16.01.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 05.04.2017
Inhalt	In der Vorlage werden der Sachstand zum Planungswettbewerb für die Sanierung des Gasteig sowie der aktuelle Stand zur Suche nach Interimsquartieren dargestellt. Als Interimsquartier wird dem Stadtrat das Gelände an der Hans-Preißinger-Straße vorgeschlagen, um die meisten Nutzungen des Gasteig an einem einzigen Standort unterzubringen.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Gesamtkosten 90,4 Mio. € (inkl. nicht abzugsfähige Vorsteuer) im Zeitraum 2018 bis 2025
Entscheidungsvorschlag	<p>1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Wettbewerb und zu den Standortprüfungen zur Kenntnis.</p> <p>2. Der Stadtrat nimmt zustimmend von der Stellung eines Antrags auf Vorbescheid für die Interimsnutzung in der Hans-Preißinger-Straße durch die GMG beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Kenntnis.</p> <p>3. Die GMG wird beauftragt, im Rahmen der Vorgaben des Vorbescheids, bei den weiteren Planungen zur Belegung des Geländes an der Hans-Preißinger-Straße, möglichst viele bisherige Mieter mit unterzubringen. Parallel hierzu wird das Referat für Arbeit und Wirtschaft beauftragt, diesen Mietern Unterstützung bei der Suche alternativer, längerfristig nutzbarer Mietflächen zu bieten.</p> <p>4. Die Gasteig München GmbH wird beauftragt, vorbehaltlich eines positiven Vorbescheids, mit der Stadtwerke München GmbH einen Mietvertrag über das Gelände an der Hans-Preißinger-Straße abzuschließen.</p>

	<p>5. Die Gasteig München GmbH wird beauftragt, vorbehaltlich eines positiven Vorbescheids, die Planung für die Interimsquartiere an der Hans-Preißinger-Straße und die Bauausführung mit einem Gesamtkostenrahmen i.H.v. 90,4 Mio. € brutto ohne weitere Stadtratsbefassung zu beauftragen.</p> <p>6. Das RAW wird beauftragt, im Benehmen mit der GMG und dem Kulturreferat auf Grundlage des entschiedenen Interimsstandortes den Stadtrat rechtzeitig mit der Kalkulation der Umzugskosten, Kosten für Erstausrüstungen und der Konkretisierung der Betriebskosten zu befassen.</p> <p>7. Den Ausführungen zur Dringlichkeit und Unabweisbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird daher beauftragt, die in den Jahren 2018-2025 für die Auszahlung des Betriebsmittelzuschusses erforderlichen Haushaltsmittel für das Produkt 44111320 Beteiligungsmanagement auf der Finanzposition 3400.715.2000.1 Förderung sonst. Kultureinrichtungen, Zuschuss an Gasteig München GmbH bei der Stadtkämmerei in den jeweiligen Haushaltsplanverfahren anzumelden.</p> <p>8. Die Anpassung des Investitionszuschusses bis 2025 aus zentralen Mitteln für die Fipo 3400.985.3852.3 Investitionszuschuss an Gasteig München GmbH wird genehmigt. Das MIP 2017 – 2021 wird geändert.</p> <p>9. Die Stadtkämmerei wird ermächtigt, bei Bedarf pro Haushaltsjahr Umschichtungen im Büroweg zwischen den investiven und konsumtiven Zuschussmitteln vorzunehmen.</p> <p>10. Das Referat für Bildung und Sport wird gebeten, während der Umbauzeit einen Ersatzstandort für die Unterbringung der Kindertagesstätte an der Kellerstraße 8 zu finden.</p> <p>11. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03384 der Stadtratsfraktion Die Grünen / Rosa Liste vom 15.09.2017 ist hiermit satzungsgemäß erledigt.</p> <p>12. Der Antrag Nr. 14-20 / B 04210 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 6 – Sendling vom 06.11.2017 ist satzungsgemäß erledigt.</p> <p>13. Die Empfehlungen Nr. 14-20 / E 01783, 1784, 1785, 1786, 1788, 1791, 1792, 1794 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017 sind gem. Art. 18 Abs. 4 GO erledigt.</p>
--	---

Gesucht werden kann im RIS auch nach	Gasteig, Philharmonie, Interimsphilharmonie, Hans-Preißinger-Straße
Ortsangabe	Stadtbezirk Sendling Gasteig

Telefon: 233-24144
Telefax: 233-21136

**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen

Kulturreferat

Gasteig München GmbH
Generalsanierung
Interimsquartiere
Finanzierung
Änderung des MIP 2017 - 2021

Hans-Preißinger-Straße 8
Kreativquartier II mit Bestandsnutzern und Gasteig
entwickeln statt Verdrängung gewachsener Strukturen
Antrag Nr. 14-20 / A 03384 der Stadtratsfraktion Die Grünen / RL
vom 15.09.2017

Gasteiginterims in Sendling auf dem Areal
Hans-Preißinger-Straße 8
BA-Antrag Nr. 14-20/ B 4210 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirks 6 – Sendling vom 06.11.2017

Kein Gasteig-Umzug nach Sendling
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01783 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Was passiert nach der Zwischennutzung?
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01784 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Muss der gesamte Gasteig auf das Gelände?
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01785 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Prüfung des Alternativvorschlags des Architekturbüros CBA
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01786 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Gesamtkosten der Interimsnutzung für den Steuerzahler
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01788 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Prüfung der langfristigen Veränderungen in Sendling bzw. dem
Brudermühlviertel durch die kurzfristige Ansiedlung des Gasteig
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01791 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Verkehrskonzept

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01792 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8; Schutz des Fledermausbestandes auf dem Gelände

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01794 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10113

Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Kulturausschusses am 16.01.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referenten	2
1. Zusammenfassung	2
2. Sachstand	2
3. Sachstand Wettbewerb Sanierung Gasteig	4
3.1. Jury	4
3.2. Zeitplan	4
3.3. Verfahren	5
4. Aktuelle Situation Interimsquartiere	5
4.1. Flächenbedarf Interimsquartiere	5
4.2. Darstellung der geprüften Standorte	7
4.3. Nutzungen mit Sonderlösungen für die Interimszeit	9
4.4. Fazit	11
5. Darstellung des Vorzugsstandorts „Hans-Preißinger-Straße“	12
5.1. Machbarkeitsstudie	13
5.2. Kostenprognose Standort Hans-Preißinger-Straße (Basis Machbarkeitsstudie)	15
5.2.1 Kosten während der Interimszeit:	15
5.2.2 Vergleich der Aufwendungen im Gasteig status quo zu Interimsquartiere	18
5.3. Derzeitige Mieter in der Hans-Preißinger-Straße	19
5.3.1 Sachstand	19
5.3.2 Nachverdichtete Planung auf Basis Studie CBA	19
5.4. Stellplätze	20
5.5. Stellungnahme des Grundstückseigentümers Stadtwerke München GmbH	21
5.6. Planungsrecht	22
6. Weiteres Vorgehen	23
7. Stadtratsantrag / Bürgerversammlungsempfehlungen	25
8. Darstellung der Kosten und der Finanzierung	31
Änderung Haushalt RAW 2018 – 2025; MIP 2017 -2021,	31

Fipo 3400.715.2000.1	31
II. Antrag der Referenten	33
III. Beschluss	36

Telefon: 233-24144
Telefax: 233-21136

**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**
Beteiligungsmanagement
Weitere Beteiligungen

Kulturreferat

Gasteig München GmbH
Generalsanierung
Interimsquartiere
Finanzierung
Änderung des MIP 2017 - 2021

Hans-Preißinger-Straße 8
Kreativquartier II mit Bestandsnutzern und Gasteig
entwickeln statt Verdrängung gewachsener Strukturen
Antrag Nr. 14-20 / A 03384 der Stadtratsfraktion Die Grünen / RL
vom 15.09.2017

Gasteiginterims in Sendling auf dem Areal
Hans-Preißinger-Straße 8
BA-Antrag Nr. 14-20/ B 4210 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirks 6 – Sendling vom 06.11.2017

Kein Gasteig-Umzug nach Sendling
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01783 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Was passiert nach der Zwischennutzung?
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01784 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Muss der gesamte Gasteig auf das Gelände?
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01785 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Prüfung des Alternativvorschlags des Architekturbüros CBA
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01786 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Gesamtkosten der Interimsnutzung für den Steuerzahler
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01788 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Prüfung der langfristigen Veränderungen in Sendling bzw. dem
Brudermühlviertel durch die kurzfristige Ansiedlung des Gasteig
Empfehlung Nr. 14-20 / E 01791 der Bürgerversammlung des
Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8;
Verkehrskonzept

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01792 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Gasteiginterims auf dem Areal Hans-Preißinger-Straße 8; Schutz des Fledermausbestandes auf dem Gelände

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01794 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10113

12 Anlagen

Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Kulturausschusses am 16.01.2018 (VB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referenten

1. Zusammenfassung

Während der Interimszeit von ca. 5 Jahren sollen nach Möglichkeit die meisten Gasteig-Nutzungen an einem Standort untergebracht werden, um möglichst viele Synergien nutzen zu können. Hierfür ist das Gelände an der Hans-Preißinger-Straße am besten von allen untersuchten Standorten geeignet. Gegenüber der bisherigen Flächennutzung im Gasteig wurde der Bedarf für die Interimsnutzung auf rd. 50 % reduziert. Davon kann ein großer Teil auf dem Gelände an der Hans-Preißinger-Straße untergebracht werden. Teile der Münchner Stadtbibliothek und der Münchner Volkshochschule werden an anderen Standorten untergebracht. Aufgrund eines zwischenzeitlich entwickelten gemeinsamen Konzepts könnten vorbehaltlich des Ergebnisses des Vorbescheidsverfahrens zusätzlich zu den Gasteig-Nutzungen auch die meisten derzeit auf dem Gelände vorhandenen Gewerbetreibende und Künstler während der Interimsphase auf dem Gelände untergebracht werden.

Die zusätzlichen Kosten gegenüber der aktuellen Situation am Gasteig für das Interim betragen 90,4 Mio. € für den gesamten Interimszeitraum. Diese setzen sich zusammen aus den Baukosten der Interimphilharmonie, Umbaukosten bestehender Gebäude, Aufstellen von Containern sowie Mietkosten.

2. Sachstand

Mit Beschluss des Stadtrats vom 05.04.2017 (Nr. 14-20 / V 07971) wurde die Gasteig München GmbH beauftragt,

- auf Basis des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms einen Planungswettbewerb mit nachfolgender Vorplanung für die Sanierung des Gasteig durchzuführen und

das Ergebnis dem Stadtrat zur weiteren Entscheidung über den Umfang der Sanierung vorzulegen,

- ein Finanzierungsmodell sowie die Bauherreneigenschaft mit Alternativen zur Entscheidung vorzulegen und dabei die Auswirkung auf den Haushalt und die Finanzierungsplanung der LHM darzustellen.
- vertragsrechtliche Verhandlungen mit den Vertragspartnern der möglichen Interimsstandorte mit der Zielsetzung Inbetriebnahme Spielzeit 2020/21 aufzunehmen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen,
- eine Interimsphilharmonie sowie die weiteren Standorte zu planen und das Ergebnis dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen
- eine Gesamtprojektsteuerung Interimsquartiere zu beauftragen.

Der Stadtrat hat zunächst beschlossen, das städtische Grundstück „MK 2 Riem“ so lange für die Interimsphilharmonie zu reservieren, bis die Standortuntersuchung endgültig abgeschlossen ist und der Stadtrat eine definitive Entscheidung über ein Ausweichquartier getroffen hat. Mit Beschluss der Vollversammlung am 23.11.2017 (Nr. 14-20 / V 09333), wurde das Grundstück als zukünftiger Verwaltungsstandort reserviert.

Im Folgenden wird zum Einen der aktuelle Sachstand zum Wettbewerb als auch zur Suche nach einem Interimsstandort dargestellt. Zum Thema Interimsstandort soll in der heutigen Sitzung eine Entscheidung getroffen werden.

Die Entscheidung über ein Finanzierungsmodell sowie die Bauherreneigenschaft kann erst nach der Vorplanung der Sanierung Gasteig erfolgen, da erst dann die Dauer der Schließzeit sowie die Kosten bekannt sind, die sich maßgeblich auf die Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Alternativen auswirken.

Der Aufsichtsrat hat sich in seiner Sitzung am 13.09.2017 mit der Machbarkeitsstudie befasst und der Gesellschafterin LHM empfohlen, für die Unterbringung der Gasteig-Nutzung inkl. der Philharmonie aufgrund der dargestellten funktionalen und wirtschaftlichen Vorteile des Geländes an der Hans-Preißinger-Straße als Interimsstandort zu genehmigen; dabei sollte auch geprüft werden, welche bestehenden Nutzungen erhalten werden können.

Die Fraktion Die Grünen / Rosa Liste hat am 15.09.2017 zum Thema Interimsquartiere einen Antrag gestellt, der in Punkt 7 behandelt wird. Der Antrag des 6. Stadtbezirks Sendling vom 06.11.2017 sowie die Empfehlungen der Bürgerversammlung des 6. Stadtbezirks Sendling vom 26.10.2017 werden ebenfalls unter Punkt 7 behandelt.

3.3. Verfahren

Der Wettbewerb wird auslobt als Realisierungswettbewerb. Das Wettbewerbsverfahren wird durchgeführt als nichtoffener Wettbewerb nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) mit einem vorgeschalteten europaweiten Bewerbungsverfahren im Zuge eines Verhandlungsverfahrens nach VgV. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.09.2017. Neun Teilnehmer sind dabei gesetzt, weitere 18 Teilnehmer sollen im Rahmen des Bewerbungsverfahrens gefunden werden. Zugelassen zum Wettbewerb werden Bewerbergemeinschaften von Architekten und Landschaftsarchitekten. Der Bewerbergemeinschaft können zusätzlich Innenarchitekten angehören. Die Einbindung von Fachberatern aus den Bereichen Tragwerksplanung, Haustechnik, Bühnentechnik, Bibliothekswesen und Akustik in das jeweilige Planungsteam wird empfohlen.

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde mit allen Nutzern ein Nutzerbedarfsprogramm entwickelt, welches die funktionalen, nutzerspezifischen, technischen und wirtschaftlichen Anforderungen beschreibt. Auf dieser Grundlage sollen die Wettbewerbsteilnehmer eine Neustrukturierung und Erweiterung der bestehenden Gebäudevolumen des Gasteig entwickeln. An die akustische Weiterentwicklung der Philharmonie und die weiteren Musiksäle werden sehr hohe Ansprüche gestellt. Daher ist ein eigener Wettbewerb zur Auswahl eines Akustikers erforderlich.

Eine Beteiligung der Stadt, der Nutzer, Fachexperten und am Projekt Beteiligten im Preisgericht gibt in diesem anonym durchgeführten Verfahren Entscheidungssicherheit. Das Verfahren endet mit der Vergabe der weiteren Planungsleistungen an einen Preisträger, welcher in der Gesamtbewertung die beste Bearbeitung der anstehenden Aufgabe erwarten lässt.

Nach Abschluss des Wettbewerbs und Prämierung des Siegerentwurfs führt die GMG ein VgV - Verfahren zur Auswahl eines Akustikers durch.

4. Aktuelle Situation Interimsquartiere

4.1. Flächenbedarf Interimsquartiere

	Gasteig Bestand	Nutzerbedarf IQ 2015	Nutzerbedarf IQ reduziert 2016	Davon Nutzerbedarf IQ Hans-Preißinger
Bruttogrundfläche	88.154 qm	59.883 qm	44.449 qm	30.520 qm*
Reduzierter Bedarf gegenüber Bestand	100 %	68 %	50 %	35 %

* Der Flächenbedarf an der Hans-Preißinger-Straße reduziert sich einerseits durch sinnvolle Auslagerungen

einzelner Einheiten, andererseits durch Synergien, die ein gemeinsamer Standort schafft.

Mit der Umsetzung des Projektes „Erhebung Nutzerbedarf Interimsquartiere“ wurde im Jahr 2015 eine Beratungsfirma beauftragt, die sich ausführlich mit der Definition der Projektbeteiligten, der Erfassung des Nutzerbedarfs durch Interviews mit den Nutzern sowie der Strukturierung und Dokumentation des Nutzerbedarfs und den Anforderungen (Lage, Räume, Flächen und Strukturen) an die Interimsquartiere (IQ) befasst hat. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse dieser Untersuchung dargestellt.

Es wurde festgestellt, dass die Flächen für den Carl-Orff-Saal (COS) und die Kindervilla Sonderlösungen erfordern und daher im nachfolgend beschriebenen Bedarfsprogramm für die Interimsquartiere nicht berücksichtigt sind (siehe Nr. 4.3).

Die Bruttogrundfläche (BGF) des im Jahr 2015 für die Interimszeit ermittelten Nutzerbedarfsprogramms aller Nutzungen einschließlich Philharmonie reduzierte sich gegenüber der bestehenden Fläche im Gasteig auf 59.883 qm (der Gasteig verfügt über eine BGF von 88.154 qm). Ende 2016 wurden die Nutzer aufgefordert, ihren Flächenbedarf für die Interimszeit nochmals zu überprüfen und zu reduzieren. Auf der Basis der Flächenneudefinition sowie Flächenverschiebungen und einer konkreteren Hochrechnung von Nutzflächen zu Bruttogrundflächen durch einen Immobilienberater, konnten weitere ca. 26% des Flächenbedarfs eingespart werden. Dies entspricht einer Flächenreduzierung von 15.434 qm. Der aktuelle Interims- Nutzerbedarf beläuft sich damit auf eine BGF von **44.449 qm (rd. 50 % der aktuellen BGF des Gasteig)** und setzt sich wie folgt zusammen:

Philharmonie	10.184 qm
Münchner Stadtbibliothek	20.513 qm
Münchner Volkshochschule GmbH	3.639 qm
Hochschule für Musik und Theater München	4.689 qm
Black Box / Kleiner Konzertsaal	2.411 qm
Büros Gasteig München GmbH	2.505 qm
Büros Münchner Philharmoniker	450 qm
Münchenticket GmbH	58 qm
Gesamt	44.449 qm

Des Weiteren wurde daraufhin geprüft, inwieweit sich dieser Flächenbedarf auch außerhalb des Mittleren Rings zu günstigeren Konditionen abdecken ließe. Hier wurden die Magazinflächen und Fahrbibliothek der Münchner Stadtbibliothek mit einer BGF von 7.484 qm identifiziert, die nicht in der Innenstadt untergebracht werden müssen. Darüber hinaus sollen rd. 4.000 qm BGF der Zentralbibliothek und 750 qm der MVHS in zentraler Lage

untergebracht werden. Weitere Flächenreduzierungen ergeben sich durch Synergien durch einen gemeinsamen Interimsstandort (1.695 qm), z.B. im Hinblick auf gemeinsame Foyerflächen und die Zusammenfassung kleinerer Säle.

Der Nutzerbedarf für die Hans-Preißinger-Straße beläuft sich unter den o.g. Prämissen somit auf eine BGF von 30.520 qm.

Von den Münchner Philharmonikern wurde zudem geprüft, welche Mindestanzahl an Sitzplätzen für eine Interimssphilharmonie unbedingt erforderlich ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass 1.800 Sitzplätze aus betrieblicher Sicht das Minimum darstellen. Die Anforderungen an Ausbau und Ausstattung der Interimssphilharmonie wurden von den Münchner Philharmonikern jedoch soweit wie möglich reduziert.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass alle Gasteig-Nutzer ihre Interimsflächenbedarfe soweit wie möglich reduziert haben, damit gerade noch der laufende Betrieb aufrecht erhalten werden kann.

4.2. Darstellung der geprüften Standorte

Um den Forderungen aus der Stadtratssitzung nach Überprüfung weiterer Standorte (neben Riem) nachzukommen, hat die GMG insgesamt ca. 30 Grundstücke geprüft, insb. ein Grundstück in Riem („MK2 Riem“), am Max-Lebsche-Platz, in Freiham Nord, am Candidplatz, das Kraftwerk Aubing, die Paketposthalle, zwei Grundstücke im Werksviertel sowie ein Grundstück an der Hans-Preißinger-Straße. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst dargestellt, die bereits in der Sitzung am 05.04.2017 verworfenen Standorte werden der Vollständigkeit halber nochmals mit aufgeführt.

Grundsätzlich ist der Betriebsaufwand um so größer und die Synergiemöglichkeiten um so geringer, je mehr verschiedene Interimsstandorte zu betreiben sind. Synergien bei einem gemeinsam genutzten Standort entstehen insbesondere durch die gemeinsame Nutzung der Institute von Foyer- und Veranstaltungsflächen, Garderoben, Bewachungs- und Einlasspersonal, mobile Veranstaltungstechnik und -personal u.ä..

Standorte, auf denen ein möglichst großer Teil des Interimsbedarfs abgedeckt werden kann, weisen daher sowohl organisatorische als auch wirtschaftliche Vorteile auf.

Dem Stadtrat wurden am 05.04.2017 die folgenden drei Standorte vorgestellt:

- **Paketposthalle**

Wie bereits in der Beschlussvorlage vom 28.04. / 04.05.2017 dargestellt, hat die Deutsche Post AG mitgeteilt, dass das Gelände der Paketposthalle auch weiterhin postalisch genutzt werden soll und nicht für eine Interimssphilharmonie zur Verfügung steht. Dieser Standort wurde daher nicht weiterverfolgt. Eine neue Sachlage

hat sich zwischenzeitlich nicht ergeben.

- **Candidplatz**

Dieser Standort mit einer Grundstücksgröße von 9.200 qm wurde ebenfalls bereits in der Vorlage vom 28.03. / 05.04.2017 behandelt (keine verbindliche Zusagen betreffend Verfügbarkeit, Terminsicherheit und Planungsrecht) und ist über die U-Bahnhaltestelle Candidplatz in ca. 8 min. vom Hauptbahnhof zu erreichen. Ein neuer Sachstand hat sich nicht ergeben.

- **MK2 Riem- Olof-Palme-Straße**

Das Grundstück wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 23.11.2017 (Nr. 14-20 / V 09333) als zukünftiger Verwaltungsstandort reserviert.

Seit der Stadtratssitzung im April 2017 wurden weitere Standorte durch die GMG geprüft:

- **Backstage**

Um den Standort Backstage zu verifizieren und die Flächen des Standortes überprüfen zu lassen, wurde dem Geschäftsführer am 19.05.2017 das Nutzerbedarfsprogramm Interimsquartiere Gasteig zur Verfügung gestellt. Das Grundstück, mit einer Flächengröße von ca. 7.180 qm, liegt an der S-Bahnhaltestelle Hirschgarten und ist ca. 11 min. vom Hauptbahnhof entfernt. Aufgrund der zu geringen Platzverhältnisse auf dem Grundstück wird der Standort Backstage nicht weiter in Betracht gezogen.

- **Heinrich-Wieland-Straße**

Der Standort Heinrich-Wieland-Straße wurde bei einer Lokalbegehung in Augenschein genommen und hat sich aus Sicht der GMG allein im Hinblick auf die Flächengröße für eine Interimsphilharmonie als grundsätzlich geeignet herausgestellt. Das Grundstück von ca. 11.700 qm mit direktem U-Bahnanschluss der Haltestelle Michaelibad steht im Eigentum der Stadtwerke München GmbH und befindet sich ca. 12 min. vom Hauptbahnhof entfernt. Das Planungsrecht und die rechtzeitige Verfügbarkeit sind nicht gesichert. Aufgrund der für eine Interimsphilharmonie besser geeigneten verfügbaren Standorte wie (zunächst) MK2 Riem und insbesondere Hans-Preißinger-Straße kommt der Standort Heinrich-Wieland-Straße nicht weiter in Betracht.

- **Zenith**

Über eine Beratungsgesellschaft wurde der GMG die denkmalgeschützte Bestandshalle Zenith in München-Freimann als mögliche Interims-Philharmonie angeboten und ist über die U-Bahnhaltestelle Freimann in ca. 25 min. vom Hauptbahnhof zu erreichen. Aufgrund der hohen Mietkosten und der noch ungeklärten

Terminsituation wird der Standort Zenith nicht weiter in Betracht gezogen.

- **Werksviertel**

Darüber hinaus wurde geprüft, ob ein Abwarten der Fertigstellung des neuen Konzertsaals im Werksviertel ein mögliches Szenario darstellt. Dies wird aufgrund von Unsicherheiten auf Seiten der weiteren Planung und Bauausführung und der Dringlichkeit der Generalsanierung des Gasteig als nicht möglich erachtet. Auch könnten weitere Nutzungen des Gasteig nicht auf dem Gelände im Werksviertel untergebracht werden.

- **Hans-Preißinger-Straße**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadtwerke München GmbH und soll mittelfristig für den Wohnbau entwickelt werden. Das Gelände liegt ca. 4,5 km vom Zentrum entfernt und ist in ca. 13 Minuten vom Marienplatz über die U-Bahnhaltestelle Brudermühlstraße zu erreichen. Derzeit sind auf dem Grundstück mehrere Handwerksbetriebe sowie kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzer als Zwischenmieter untergebracht. Die Gesamtfläche des Grundstücks an der Hans-Preißinger-Straße beträgt 23.865 qm mit einer Bruttogrundfläche von ca. 30.780 qm und ermöglicht es daher, fast den gesamten innerstädtischen Bedarf an Interimsflächen an einem zentralen Standort mit einer guten Erreichbarkeit unterzubringen.

4.3. Nutzungen mit Sonderlösungen für die Interimszeit

Carl-Orff-Saal

In die Suche nach Interimsstandorten nicht einbezogen wurden die Flächen für den Carl-Orff-Saal (COS). Für die Nutzungen des COS sollen in der vorhandenen städtischen Saallandschaft Räumlichkeiten angemietet werden. Aufgrund der noch ungeklärten Mietsituation können noch keine Mietkosten genannt werden, es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Aufwendungen und die Erlöse aus der Vermietung miteinander korrespondieren, so dass diese ergebnisneutral sind.

Münchener Volkshochschule, Münchner Stadtbibliothek

Die Münchener Volkshochschule (MVHS) und die Münchener Stadtbibliothek (MSB) sind an einem gemeinsamen Standort aller Gasteig-Nutzer interessiert. Die ganztägig bespielten Flächen der MVHS (u.a. Tages- und Intensivkurse) und ein Großteil der von der MSB benötigten internen und externen Flächen (u.a. Kinder-, Musik-, Roman-, Philatelistische-Bibliothek und der Vortragssaal) können an dem Standort Hans-Preißinger-Straße untergebracht werden. Da außerdem die gewünschte Lage innerhalb des Altstadtringes für die Zentralbibliothek gemäß Nutzerbedarfsprogramm Interimszeit an der Hans-Preißinger-Straße nicht erfüllt werden kann, sollen Flächen von rd. 4.000 qm (BGF) an einem zentralen Standort angemietet werden. Zudem werden damit Flächen für die derzeitigen Mieter vor Ort frei. Für die MVHS sollen zusätzliche Flächen von 750 qm (BGF) innerhalb des Mittleren Rings angemietet werden, um bspw. hochfrequentierte Abendveranstaltungen zu ermöglichen.

Die Münchener Stadtbibliothek kann für das Magazin und die Fahrbibliothek (7.484 qm BGF) zu kostengünstigen Konditionen Flächen anmieten und reduziert damit den Bedarf an teuren Flächen innerhalb des Mittleren Rings.

Die hierfür anfallenden Mietkosten sind in den Gesamtkosten Interim, s. Nr. 5.2, bereits enthalten.

Kindervilla

In dem Gebäude in der Kellerstraße 8 ist derzeit eine städtische Kindertagesstätte untergebracht.

Mit großer Sicherheit kann das Gebäude während der Umbauzeit des Gasteig nicht für den Betrieb einer Kindertagesstätte (Sicherheit, Lärm) genutzt werden.

Da der GMG jedoch erst nach der endgültigen Projektfreigabe im Jahr 2019 der voraussichtliche Umfang der Umbauarbeiten und damit der Schließzeit bekannt ist und sie auch erst dann endgültige Mietverträge für die entsprechenden Objekte abschließen kann, wurde das RBS gebeten, die Suche nach einem Ersatzstandort für die Kindertagesstätte unabhängig hiervon durchzuführen, insbesondere, da das RBS die spezifischen Anforderungen an eine Kindertagesstätte am besten sicherstellen kann sowie über Erfahrungen im Verlegen von Kindertagesstätten bei Baumaßnahmen verfügt.

Das Referat für Bildung und Sport hat hierzu in seiner Stellungnahme vom 06.11.2017 mitgeteilt, dass es das Projekt „Generalsanierung Gasteig“ unterstützen möchte und das Objekt rechtzeitig vor Beginn der Sanierungsarbeiten freimachen wird. Jedoch gestaltet sich die geeignete Unterbringung bislang schwierig, da im Stadtbezirk 5 adäquate Unterbringungsmöglichkeiten für eine Kindertagesstätte noch nicht gefunden werden konnten. Das Referat für Bildung und Sport werde jedoch die Suche intensiv weiterbetreiben. Vor dem Hintergrund, dass erst mit dem Realisierungsbeschluss im Jahr 2019 der endgültige Umfang der Maßnahmen und damit der Schließzeitraum bekannt sein wird, bittet das Referat für Bildung und Sport diesbezüglich um eine enge Abstimmung, um einen

evtl. Leerstand des Gebäudes vor Beginn der Umbauarbeiten zu vermeiden. Des Weiteren solle auch nochmals die Frage geprüft werden, ob ein Weiterbetrieb der Einrichtung durch entsprechende bauliche Sicherheitsmaßnahmen denkbar wäre.

Zudem hat das Referat für Bildung und Sport darauf hingewiesen, dass nach dem Abschluss der Sanierungsarbeiten weiterhin Nutzungsbedarf für die Kindervilla besteht.

Die bisher vom Referat für Bildung und Sport an die GMG bezahlte Miete steht während der Interimszeit als Budget für die Anmietung anderer Objekte durch das Referat für Bildung und Sport zur Verfügung

4.4. Fazit

Nur auf dem Grundstück an der Hans-Preißinger-Straße können fast alle Nutzungen des Gasteig inkl. Interimphilharmonie an einem einzigen Standort untergebracht werden. Das Kulturzentrum Gasteig kann somit als Einheit erhalten bleiben und ermöglicht grundsätzlich die Fortführung der Veranstaltungsformate, die bereits heute im Gasteig besucht werden. Dies ist auch Voraussetzung dafür, dass der Gasteig nach Abschluss der Gesamtsanierung wieder als größtes zusammenhängendes Kulturzentrum Europas nahtlos weiterbestehen kann.

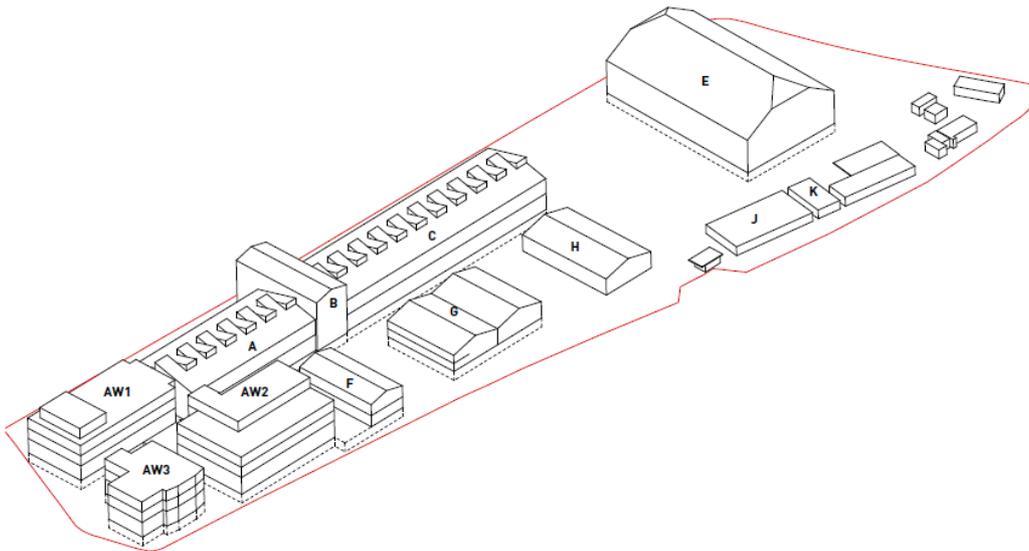
Das Areal genießt als ein zentraler Standort eine hohe Akzeptanz bei den Instituten, den Nutzern sowie den Gastveranstaltern und bewahrt nachhaltig die Marke Gasteig. Entstehende Synergien aufgrund der Lage können die Betriebskosten gering halten, da zum dortigen Betrieb gegenüber dem derzeitigen Betrieb im Gasteig kein erhöhter Personalaufwand (Veranstaltungs-, Betriebs- und Sicherheitspersonal) erforderlich ist und die bestehende mobile Veranstaltungstechnik nur für diesen Standort vorgehalten werden muss. Weiterhin ist - im Vergleich zu einem dezentraleren Standort - von einer günstigeren Erlössituation auszugehen, da die wichtigsten Gastveranstalter sowie ein Teil der Kongresse, die mehrere Säle benötigen, erhalten bleiben. Die Baukosten der Philharmonie reduzieren sich im Vergleich zum Standort Riem ebenfalls durch eine gemeinsame Nutzung der Foyer- bzw. Forumsflächen durch alle Institute. Auch weitere Veranstaltungsflächen / Säle könnten bei diesem Standort aufgrund der gemeinsamen Nutzung der Institute reduziert werden.

Die GMG ist bereits in finalen Abstimmungen mit der SWM hinsichtlich Kosten, Termine und Verfügbarkeiten, die in einer entsprechenden Absichtserklärung (LOI) fixiert werden (Eckdaten s. Anlage 1). Die Stadtwerke sichern der GMG bereits heute bei Bedarf eine Verlängerung der Mietverträge zu. Durch den Verzicht auf einen solitären Bau für die Black Box und den Kleinen Konzertsaal sowie die Verlagerung eines Teils der Bibliotheksräume in die Innenstadt ergibt sich ein mögliches Nachverdichtungspotential für die derzeitigen Mieter vor Ort.

Im Folgenden werden daher die Möglichkeiten an der Hans-Preißinger-Straße dargestellt.

5. Darstellung des Vorzugsstandorts „Hans-Preißinger-Straße“

In der nachfolgenden Grafik ist eine Übersicht über die Bestandsgebäude sowie ein Luftbild hierzu abgebildet.



Auf dem Gelände befindet sich eine denkmalgeschützte Halle E, ein großer zusammenhängender Gebäudeteil (A, B,C) sowie mehrere kleinere Gebäude (F-K). Die SWM Ausbildungswerkstätte (AW 1-3) soll nach den Plänen der SWM noch bis Ende 2021 von dieser genutzt werden. Erst anschließend könnten Umbaumaßnahmen durchgeführt werden.



5.1. Machbarkeitsstudie

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurde einerseits überprüft, in welchem Umfang die weiteren Gasteig-Nutzer auf dem SWM-Gelände untergebracht werden können. Andererseits wurde evaluiert, ob die Philharmonie in der denkmalgeschützten Halle E (siehe Abbildung unter Nr. 5) oder in einem modularen Neubau realisiert werden kann. Zu diesem Zweck wurden drei Szenarien untersucht.

Szenario 1:

In die denkmalgeschützte Halle E wird ein kompletter Konzertsaal eingefügt. Die übrigen Nutzungen verteilen sich auf den Bestand der jetzigen Gebäude. Bei dieser Variante könnten 85 % des Interims-Nutzerbedarfs auf dem Gelände untergebracht werden, jedoch nur, wenn die Gebäude der Ausbildungswerkstätte der SWM bereits vorzeitig frei würden. Ohne Nutzung der Ausbildungswerkstätte könnten nur 55 % des Nutzerbedarfs untergebracht werden.

Da die Halle E unter Denkmalschutz steht, wäre ein Umbau in einen Konzertsaal zudem äußerst aufwendig und entsprechend teuer. Außerdem müsste ein Eingriff in die tragende Struktur erfolgen und ein solcher Umbau wäre nicht temporär, sondern dauerhaft. Weiterhin ist fraglich, ob die Untere Denkmalschutzbehörde einer entsprechenden Umbaulösung final zustimmen würde. Aufgrund der hohen Unwägbarkeiten des Szenarios sowie einer frühestmöglichen Nutzung des Ausbildungszentrums erst im Jahr 2022 wurde die-

ses nicht weiter betrachtet.

Die Kosten (ohne Mietkosten) für alle Nutzungen würden rd. 78 Mio. € netto (zzgl. ca. 3 Mio. € Indexierung bei 2 % p.a. bis Baustart 2019, d.h. insg. 81 Mio. €) betragen. Zudem besteht bezüglich der Halle ein großes Terminrisiko. Eine Fertigstellung wäre voraussichtlich erst Ende des Jahres 2021 möglich.

Dieses Szenario sollte daher aus Kosten- und Termingründen nicht weiter verfolgt werden.

Szenario 2:

Es wird auf dem Gelände eine neue Halle in Holzbauweise gebaut. Hierzu müssten die kleinen Hallen F - H abgerissen werden. Die große Halle E würde hierbei für die Bibliothek genutzt. Für zusätzliche Flächen der Bibliothek wird ein Gebäude auf Stelzen in Modulbauweise neu errichtet.

Die Kosten (ohne Mietkosten) würden sich auf rd. 62 Mio. € netto (zzgl. ca. 2,5 Mio. € Indexierung bei 2 % p.a. bis Baustart 2019, d.h. insg. 64,5 Mio. €) belaufen. Die Fertigstellung der Philharmonie, Black Box, Halle A-H wäre bis 2020 möglich.

Bei dieser Variante könnte 94 % des Interims-Nutzerbedarfs auf dem Gelände untergebracht werden, jedoch nur, wenn die Gebäude des Ausbildungszentrums der SWM bereits vorzeitig frei würden. Ohne Nutzung des Ausbildungszentrums könnten nur noch ca. 67 % des Nutzerbedarfs abgedeckt werden. Da die Philharmonie sehr viel Platz benötigt, wäre auch ein weiteres Nachverdichtungspotential auf dem Grundstück nicht gegeben. Daher kommt dieses Szenario ohne Nutzung der Ausbildungswerkstätte nicht in Frage.

Dieses Szenario sollte daher nicht weiterverfolgt werden.

Szenario 3 :

Es wird neben die Halle E eine Zwillingshalle gebaut, die funktional die große Halle durch einen Konzertsaal ergänzt. Die große Halle E übernimmt hierbei die Funktion eines Foyers sowie eines zentralen Eingangsbereichs für alle Institute, ähnlich der heutigen Glashalle im Gasteig. Um möglichst viele bestehende Mieter in den Bestandsgebäuden zu belassen und aktuell davon ausgegangen wird, dass die Ausbildungswerkstätte erst in 2022 frei wird, werden die Institute in Containern und Modulbauten arrangiert. Die kleineren Hallen F, G und H müssten hierfür ggf. ersetzt werden.

Ausgehend von den bereits reduzierten Flächen des Nutzerbedarfsprogramms für die Interimsquartiere können auf dem Standort ca. 91% abgedeckt werden. Unter der Prämisse, dass 4.000 qm für die Zentralbibliothek und rd. ca. 750 qm für die MVHS an einem Standort mit Anbindung an die Stammstrecke angemietet werden und Flächen für das Magazin und die Fahrbibliotheken außerhalb des Mittleren Rings angesiedelt werden, kann der notwendige Interims-Nutzerbedarf untergebracht werden. Zusätzlich eröffnet diese Variante Spielräume für die ansässigen Mieter.

Die Baukosten (ohne Mietkosten) belaufen sich - nach nochmaliger Optimierung der Flächenbedarfe - aktuell auf 59,6 Mio. € netto (zzgl. ca. 2,4 Mio. € Indexierung bei 2 % p.a.

bis Baustart 2019, d.h. insg. 62 Mio. €), die Fertigstellung wäre laut Machbarkeitsstudie von Intep bis 2020 möglich.

Der Innenausbau der Interimsbauten erfolgt auf einem niedrigen Standard, da lediglich unbedingt notwendige Ausbesserungsarbeiten bei Boden, Wand und Decke ausgeführt werden. Optische Mängel werden bei diesem Ausbaustandard bewusst in Kauf genommen. Ausbauten, die über diesen Aufwand hinaus gehen, sind aufgrund der Arbeitsstättenrichtlinie unverzichtbar.

Bei der Stadtbibliothek ergab sich nachträglich noch eine Reduzierung der auf dem Gelände Hans-Preißinger-Straße benötigten Flächen, die in die aktuelle Kostenprognose einbezogen wurde.

Dieses Szenario 3 wurde daher den weiteren Betrachtungen und der Kostenprognose zugrunde gelegt.

5.2. Kostenprognose Standort Hans-Preißinger-Straße (Basis Machbarkeitsstudie)

5.2.1 Kosten während der Interimszeit:

Für die Interimsquartiere können schon jetzt die Bau-, Planungs- und Mietkosten für konkrete Flächen genannt und fixiert werden; insgesamt belaufen sich diese auf ca. 90,4 Mio. €. In der nachfolgenden Tabelle sind diese Kosten einzeln dargestellt und werden der Prognose vom Herbst 2016 (s. StR – Beschluss vom 05.04.2017) sowie der Prognose aus der Machbarkeitsstudie vom September 2017 gegenübergestellt. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass in der Kostenprognose Herbst 2016 und bei der Prognose September 2017 die oben dargestellte Verringerung der Kosten im Betrieb gegenüber status quo sowie die Mehrwertsteuer **noch nicht berücksichtigt waren.**

in Mio. €	Kostenprognose Herbst 2016 (StR Beschluss 5.4.17)	Interimsquartiere Stand September 2017	Interimsquartiere (aktuell)
Campus Gasteig Szenario 3 Containervariante		30,0	29,5
Interimsphilharmonie inkl. Planungskosten	37,0	32,0	30,1
Baukosten *	37,0	62,0	59,6
Index		2,5	2,4
Risikoreserve ***		19,5	13,0
Baukosten inkl. Index und Risikoreserve	37,0	84,0	75,0
Mietkosten Interim insg. **	50,0	32,0	31,0
Gesamtkosten	87,0	116,0	106,0
abzüglich bereits genehmigte Planungskosten		-2,0	-2,0
abzüglich Verringerung der Kosten im Betrieb gegenüber status quo	zu dem Zeitpunkt noch nicht bekannt	zu dem Zeitpunkt noch nicht bekannt	-21,9
noch zu genehmigende Kosten netto ****		114,0	82,1
nicht abzugsfähige Vorsteuer			8,3
noch zu genehmigende Kosten brutto			90,4

Die GMG geht davon aus, dass sie für die Interimsphilharmonie sowie die Container nach der Interimszeit einen **Verkaufserlös i.H.v. mind. 10,5 Mio. €** erzielt, der die Gesamtbelastung entsprechend **reduzieren** wird, in den obigen Zahlen aber noch nicht eingerechnet ist.

* Die **Baukosten** beruhen auf Benchmarks für eine interimistische Nutzung, die einen Standardausbau und keinerlei kostspielige Investitionen vorsehen.

** Die **Mietkosten** im Gesamtwert i.H.v. 31 Mio. € zzgl. n.abzf. VSt. für die Immobilien an der Hans-Preißinger-Straße und den weiteren Standorten setzen sich (**Angaben jeweils für die gesamte Mietzeit von 5 Jahren sowie die Umbauphase**) wie folgt zusammen:

- ca. 18 Mio. € netto Miete Hans-Preißinger-Straße 8-16
- ca. 8 Mio. € netto Miete MSB Teil Bibliothek, vsl. Zentrum-Stammstrecke
- ca. 1 Mio. € netto MVHS Teil der Unterrichtsräume im Zentrum
- ca. 4 Mio. € netto Miete MSB Magazin- und Fahrbibliotheken, vsl. Stadtrandlage

In dieser Kostenübersicht noch nicht berücksichtigt wurden die Mieten für den Carl-Orff-Saal aufgrund der noch ungeklärten Modalitäten zur Anmietung eines vergleichbaren Saals (siehe hierzu auch Pkt. 4.3) Die GMG geht jedoch aktuell davon aus, dass die Aufwendungen zur Anmietung des Carl-Orff-Saals und die Erlöse aus Vermietung des Carl-Orff-Saals miteinander korrespondieren, so dass diese **ergebnisneutral** sind.

*** Eine Risikoreserve für Bau- und Planungskosten in Höhe von 25% wurde für die Sanierung der Bestandsgebäude sowie in Höhe von 22,5 % für die Errichtung der Philharmonie berücksichtigt. Aufgrund der geringen Unsicherheiten sind die Modul- und Containerbauten mit einem Risikofaktor von 14% kalkuliert. Im Vergleich zum Stand Sept. 2017 hat sich der Anteil der Umbaumaßnahmen im Bestand im Verhältnis zu Modul-/Containerbauten deutlich verringert, so dass auch die pauschalierte Risikoreserve von damals 30 % differenzierter aufgeschlüsselt wurde und damit reduziert werden konnte.

**** Die bereits im Rahmen der Stadtratssitzung vom 05.04.2017 genehmigten Mittel für die Gesamtprojektsteuerung der Interimsquartiere (ca. 3 Mio. €), wurden nicht nochmal aufgeführt.

Die aktuelle Kostendarstellung basiert auf einer konkreten Machbarkeitsstudie sowie den Mietpreisverhandlungen mit der SWM. Somit sind frühzeitig die Mietpreise fixiert und unabhängig von realistischen Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt bis 2020. Alle Mietflächen befinden sich in zentraler Lage, sind verfügbar und können individuell verlängert werden. Der Kostenindex ist mit eingerechnet. Somit besteht eine hohe Sicherheit in Bezug auf die Kosten- und Mietdarstellung.

In den Kosten enthalten sind u.a. die Abrissarbeiten der Bestandsgebäude und deren Entsorgung sowie das Herstellen der notwendigen Infrastruktur. Eine Belastung mit Asbest ist den SWM als Vermieter nicht bekannt. Mögliche Kosten für Altlastenentsorgung werden durch den Vermieter übernommen. Bei der Interimspilharmonie wird es kein Untergeschoss geben, sodass hier im Zuge der Punkt- und Einzelfundamente nur geringe Entsorgungskosten für den Boden zu erwarten sind. Auf dem gesamten Gelände sind keine weiteren Erdarbeiten vorgesehen.

Die Kostenprognose Stand 09/2016, welche auch im Stadtratsbeschluss vom 5.4.2017 aufgeführt ist, beinhaltet folgende Bau-, Planungs- und Mietkosten für die Umsetzung der Interimsquartiere inkl. der Interimspilharmonie:

Ca. 37 Mio. € netto Philharmonie

Ca. 50 Mio. € netto Campus Gasteig (alle restlichen Gasteig-Nutzungen)

Ca. 87 Mio. € Gesamtkosten

Die Herstellungskosten für die Philharmonie waren aus der Machbarkeitsstudie zur Errichtung einer Interims-Philharmonie in Holzmodulbauweise entnommen. Der Wert von 50 Mio. € für die Anmietung der Restflächen beruhte auf einer ersten Schätzung gemäß dem Immobilienstatus vom 1. Quartal 2016, ohne gesicherte Mietobjekte, und ohne Indexierung. Der damals angenommene Immobilienstatus für das Jahr 2020 ist nicht realitätsnah, da beim Immobilienmarkt von einer immer stärkeren Anspannung auszugehen ist und verfügbare Objekte in Zentrumslagen (innerhalb des Mittleren Ringes) bereits heute schwer zu finden sind (Stand Q1/2016: 3 Objekte >5.000 qm innerhalb des Mittleren Rings verfügbar). Aufgrund dieser Annahmen wurden bei der ursprünglichen Kostenschätzung Flächen in Randlagen vorgesehen, die bereits als Bürogebäude ausgebaut waren.

Zur Frage der Nachhaltigkeit der Interimskosten:

Die Mietzahlungen beim Grundstück an der Hans-Preißinger-Straße fließen an eine 100%ige städtische Tochter und bleiben somit im städtischen Gesamtfluss.

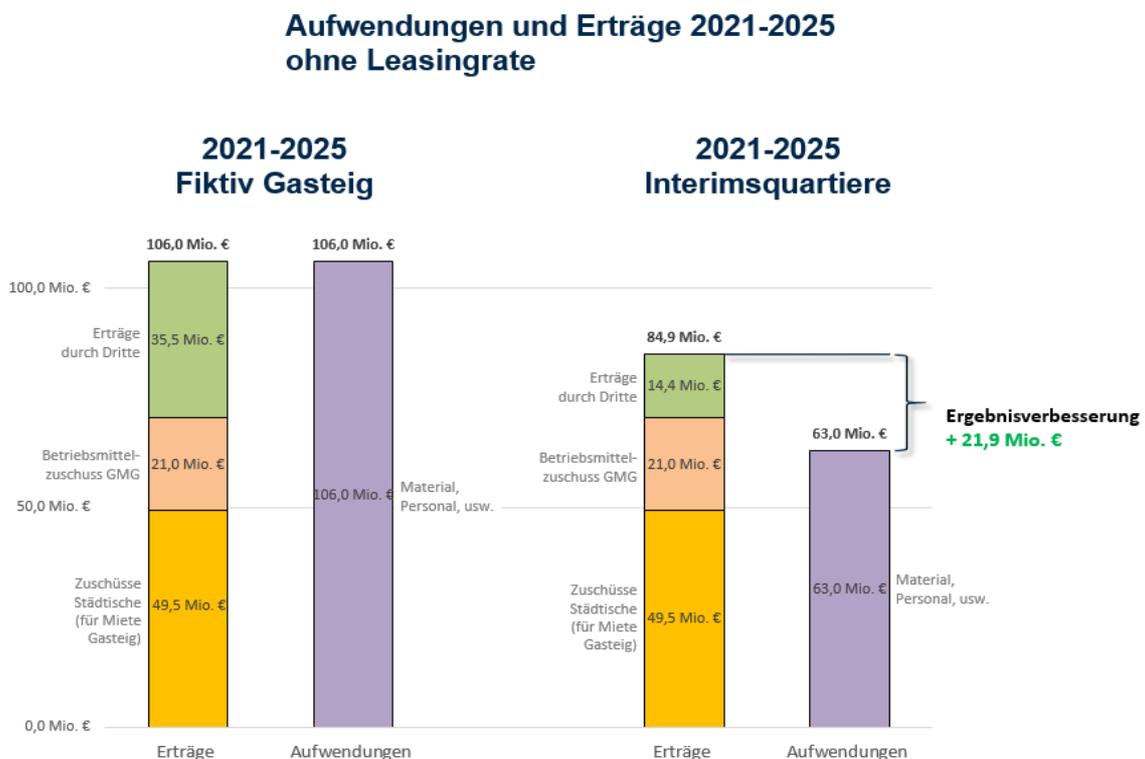
Außerdem bleibt anzumerken, dass die Umbaukosten für den Innenausbau, die seitens der GMG für die denkmalgeschützte Halle E aufgewendet werden (ca. 6 Mio. €), in den Baukosten „Campus Gasteig“ enthalten sind und ggf. bei späteren Nachnutzungen weiter verwendet werden könnten.

Die Gasteig München GmbH steht zudem bereits in Kontakt zu weiteren Sanierungspro-

jekten im Kulturbereich in Deutschland, um frühzeitige Finanzierungspartner für mögliche Veräußerungen der Interimphilharmonie zu gewinnen. Insgesamt geht die GMG von einem Veräußerungserlös i.H.v. mind. 10,5 Mio. € für die Interimphilharmonie und die Container aus. Die Summe wurde nicht in der obigen Kalkulation veranschlagt.

5.2.2 Vergleich der Aufwendungen im Gasteig status quo zu Interimsquartiere

In den Jahren 2021-25 würden im Gasteig - die Weiterführung des status quo unterstellt - Aufwendungen i.H.v. 106 Mio. € anfallen, die durch Mietzahlungen der Institute, den Betriebsmittelzuschuss der LHM sowie Erträge durch Vermietung an Dritte gedeckt sind. Da sich die Mietflächen während der Interimszeit verringern, würden sich die Aufwendungen um 43 Mio. € ¹auf rd. 63 Mio. € reduzieren. Geht man weiter von gleichbleibenden Zahlungen durch die LHM und deren Institute bei allerdings geringeren Erlösen der freien Mieter aus, so verbessert sich die Ergebnissituation während der Interimszeit per Saldo um 21,9 Mio. € (Konzernbetrachtung LHM), die bei den zu genehmigenden Kosten in Abzug gebracht werden konnten:



¹ Für 5 Jahre: 9 Mio. € Energiekosten, 5,5 Mio. € Reinigungskosten, 5,5 Mio. € Bewachung, 5,5 Mio. € Fremddienstleistungen, 3 Mio. € Einlassdienst, 2 Mio. € Material, 2 Mio. € Gastronomieaufwendungen, 1,5 Mio. € Kartenverkauf, 9. Mio. € sonstige Positionen

5.3. Derzeitige Mieter in der Hans-Preißinger-Straße

5.3.1 Sachstand

Die Gebäude an der Hans-Preißinger-Straße sind derzeit von den SWM zwischenvermietet. Die Kündigungsfrist beträgt in den meisten Fällen 3 Monate, vereinzelt sind in den Verträgen längere Kündigungsfristen vereinbart, bei einem Vertrag gibt es eine feste Laufzeit bis 31.08.2019. Es bestehen insgesamt 82 Mietverhältnisse auf dem Gelände, dabei handelt es sich bei 40 Mietern um reine Stellplatzmietverträge oder reine Lagermietverträge, bei 18 Mietern um Büros bzw. Büros / Lager, bei 15 Mietern um Ateliers bzw. Ateliers / Lager und bei 7 Mietern um eine Werkstatt bzw. Werkstatt / Büro.

Es fanden mehrere Gespräche zwischen den Nutzern, der Stadtwerke München GmbH, der GMG und Vertretern der Stadt statt. Die GMG prüft, welche der Zwischenmieter in die Nutzung durch den Gasteig integriert werden können. Nach aktuellem Planungsstand (Machbarkeitsstudie an Hand von BGF-Flächen) sowie Abzug zweier flächenintensiver Betriebe mit großem Lagerflächenbedarf ist ein gewisses Flächenpotential für die bestehenden Mieter vorhanden. Durch die weitere Reduzierung der Interimsbedarfe der Gasteig-Nutzer (s. Pkt. 3.1) besteht hierfür ein größerer Spielraum als ursprünglich angenommen.

Gemäß dem Auftrag des Aufsichtsrats zu prüfen, welche bestehenden Nutzungen erhalten bleiben können und um dem Wunsch des Bezirksausschusses des 6. Stadtbezirks Sendling nachzukommen (siehe Anlage 3), möglichst viele der bestehenden Mieter auf dem Gelände mit unterzubringen, wurden Möglichkeiten zur verdichteten Belegung des Geländes geprüft.

Die Wirtschaftsförderung im Referat für Arbeit und Wirtschaft sowie das Kompetenzteam für Kreativwirtschaft bieten darüber hinaus Unterstützung zur Suche neuer Standorte für Gewerbebetriebe, Künstler und Kreative deren Flächen nicht untergebracht werden können oder die das Areal verlassen möchten und haben bereits konkrete Angebote unterbreitet. Diese Unterstützungsleistungen sollen fortgeführt werden, insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass auch die Gasteig-Interimsnutzung nur eine Zwischennutzung des Geländes Hans-Preißinger-Straße darstellt, bevor dieses von den SWM weiterentwickelt wird (siehe Nr. 6, letzter Absatz).

5.3.2 Nachverdichtete Planung auf Basis Studie CBA

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung und den laufenden Abstimmungsgesprächen mit den derzeitigen Mietern in der Hans-Preißinger-Straße wurde die Möglichkeit ausgelotet, möglichst viele der bestehenden Mieter zusammen mit dem Interims-Gasteig auf dem Gelände unterzubringen. Da es stets das Bestreben der GMG war, so viele Bestandsmieter wie möglich zu integrieren, wurde im Oktober Clemens Bachmann Architekten, mit einer Fortführung der Machbarkeitsstudie beauftragt.

Im Rahmen dieser Konkretisierung der Planung und den nebenbei laufenden Abstimmungsgesprächen mit Vertretern von HP8 wurde eine gemeinsame Planungsvariante entwickelt, die viele der bestehenden Mieter zusammen mit dem Interims-Gasteig auf dem Gelände unterbringt. Der aktuelle Entwurf sieht die geplanten Nutzungen des Gasteig anstatt in den Gebäuden A, B, C, F und H in mehrgeschossigen Modulbauten vor. Dadurch würde sich für die Bestandsmieter in den Gebäuden A, B, C, F und H eine verfügbare Bruttogrundfläche von ca. 11.000 qm ergeben. Auf dieser Fläche könnte somit bis zu 90 % der bestehenden SWM-Mieter (siehe Nr. 5.3.1) im Rahmen des neuen Konzepts untergebracht werden.

Da für diese Variante wesentlich mehr Modulbauten benötigt werden, ist hierbei die Anmietung statt des Kaufs von Modulbauten angedacht. Unter dieser Prämisse könnte der unter Nr. 5.2.1 genannte Gesamtkostenrahmen ersten Berechnungen zufolge insgesamt eingehalten werden. Es fände jedoch eine Verschiebung zwischen Bau- und Mietkosten statt.

Die Realisierbarkeit dieser Planung mit den zusätzlichen Modulbauten auf Basis der Studie CBA steht unter dem Vorbehalt, dass diese Flächen nicht für Stellplätze benötigt werden. Dies wird im Rahmen des Vorbescheidverfahrens geklärt. Dabei ist im Detail zu klären, welche Zahl von Stellplätzen nachgewiesen werden muss, wie stark das Gelände im Hinblick auf die notwendigen Stellplätze verdichtet werden kann und wo die Stellplätze unterzubringen sind.

5.4. Stellplätze

Der genaue **Stellplatzbedarf** wird im Rahmen des Vorbescheid-Verfahrens geklärt, siehe auch Ausführungen zu Nr. 5.3.2. Hierzu wurde von der GMG ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Dieses geht nach derzeitigem Stand (Zwischenstand vom 15.12.2017) von einem Interimsbedarf von rd. 350 Stellplätzen aus. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Interimsphilharmonie kleiner als auf dem alten Gelände ist (1.800 Plätze statt 2.400) und weniger Säle und sonstige Veranstaltungsflächen vorhanden sind, so dass auch weniger Parallelveranstaltungen stattfinden können.

Darüber hinaus wurden Gespräche mit dem Kommunalreferat und dem Eigenbetrieb Markthallen München zur temporären Anmietung von Parkplatzflächen aufgenommen, um den Such- und Verdrängungsparkverkehr möglichst aus dem Viertel und dem Quartier an der Hans-Preißinger-Straße herauszuhalten. Hierzu sind mehrere Optionen in der genaueren Abstimmung.

Das Kommunalreferat hat hierzu in seiner Stellungnahme Folgendes mitgeteilt:

„Die Markthallen München können einen erheblichen Beitrag zur Realisierung der Interimslösung der GMG an der Hans-Preißinger-Straße beitragen, indem sie die von den SWM zwingend benötigte Baustelleneinrichtungsfläche an der Schäfflarnstraße, direkt

gegenüber dem Kraftwerk bereitstellen. Durch Verlagerung der Lkw-Stellplätze zwischen Schäftlarnstraße 32 und dem südlichen, lärmgeschützten Geländebereich können bis ca. 6.000 qm Fläche zur Verfügung gestellt werden. Hierzu fanden bereits Gespräche mit den SWM statt.

Darüber hinaus können von den Markthallen München keine weiteren Flächen zur Verfügung gestellt werden, ohne den Betrieb des Großmarktes oder die Ausschreibung eines Erbbaurechts entsprechend dem Stadtratsauftrag zum Neubau der Großmarkthalle vom 26.07.2017 zu gefährden.

Für die Parkplatzthematik wurde der GMG vorgeschlagen, sich an die Betreiber des Blumengroßmarktes zu wenden. Dieser verfügt über eine Parkhausebene, die, ohne das Großmarktareal zu befahren, direkt von der Lagerhausstraße angefahren werden kann.“

Auf die weitgehende Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastung und Verschlechterung der Stellplatzsituation wird seitens der Verwaltung großer Wert gelegt. Die GMG hat daher mit dem Betreiber des Blumengroßmarktes Verhandlungen zur Nutzung des bestehenden Parkhauses (200 Stellplätze) aufgenommen. Darüber hinaus erfolgen auch noch weitere Gespräche mit der Großmarkthalle und den SWM, um eventuell im weiteren Verlauf der Überplanung des Großmarkthallengeländes sich ergebende Optimierungsmöglichkeiten zu nutzen.

Unter der Voraussetzung, dass hier geländenahe Parkmöglichkeiten in ausreichender Zahl geschaffen werden können, könnte die GMG ihr Ziel, auf dem Gelände selbst Park- und Parksuchverkehr vollständig zu vermeiden, umsetzen.

Darüber hinaus prüft die GMG Möglichkeiten zur Optimierung der MVV-Nutzung, z.B. Taktverdichtungen, Kombi-Tickets u.a. .

5.5. Stellungnahme des Grundstückseigentümers Stadtwerke München GmbH

Die Stadtwerke München GmbH hat Folgendes mitgeteilt:

„1. Ausbildungswerkstätte SWM (AWS)

Im südlichen Abschnitt des Areals befindet sich die AWS, Hans-Preißinger-Straße 16. Hier findet insb. die Ausbildung in den technischen Lehrberufen statt. In der Machbarkeitsstudie (s. Pkt. 4.1) werden in 2 der 3 Varianten die Gebäude der AWS einer künftigen Gasteig-Nutzung zugeordnet. Nach unserer Kenntnis ist Wunsch der Gasteig GmbH, die Gebäude mit 9.500qm BGF im Sinne der Standortkonzentration der Gasteig-Einrichtungen ebenfalls zu nutzen. Dies bedeutet eine Verlagerung der AWS. Auf dem Gelände der Stadtwerkezentrale besteht grundsätzlich die Möglichkeit der Ansiedlung / des Neubaus. Mit den ersten konzeptionellen Überlegungen für einen solchen Neubau ist bereits begonnen worden, eine Fertigstellung kann voraussichtlich in 2022 realisiert werden.

2. Baustelleneinrichtungsfläche HKW Süd

In den nächsten 5 Jahren sind mehrere umfassende Ertüchtigungsmaßnahmen am Heizkraftwerk Süd durchzuführen. Dafür sind Baustelleneinrichtungsflächen in nicht unerheblichem Umfang (ca. 6.000 qm Grundfläche) in der unmittelbaren Umgebung des HKW Süd nötig. Auf dem Gelände des Kraftwerks sind keine entsprechenden Flächenreserven vorhanden. Bei den zuletzt durchgeführten Baumaßnahmen am Kraftwerk wurde das Gelände und die Parkplätze rund um das Backsteingebäude der Hans-Preißinger-Straße für die Baustellenlogistik verwendet. Mit einer Interimsnutzung der Gasteig München GmbH in den kommenden Jahren wird dies nicht möglich sein. Daher ist es für die Stadtwerke München GmbH unerlässlich, dass entsprechende Baustelleneinrichtungsflächen auf dem Areal der Großmarkthalle München auf der westlichen Seite der Schäftlarnstraße für 2-3 Jahre zur Verfügung gestellt werden können. Ohne diese Gewährung kann ein Mietvertrag mit der Gasteig München GmbH zur Nutzung des Areals Hans-Preißinger-Straße seitens der SWM nicht abgeschlossen werden.

3. Entwicklungsportfolio SWM

Das Areal ist aus Sicht der SWM mittelfristig für eine Überbauung mit Wohnen und teils Gewerbe sehr gut geeignet. Entsprechend wurden im vergangenen Jahr Gespräche mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung geführt. Diese Entwicklungsperspektive verschiebt sich durch avisierte Zwischennutzung durch den Gasteig um mehrere Jahre – ist aber in der Folge erneut aufzugreifen.“

Ergänzung zu Punkt 1:

In dem nunmehr vorgeschlagenen Szenario 3 wird nicht von einer Nutzung der Ausbildungswerkstätte ausgegangen, so dass es hier nicht zu Überschneidungen mit SWM-Nutzungen kommt.

Nachrichtliche Ergänzung der GMG zu Punkt 2

Die Vertragsverhandlungen mit den Stadtwerken München standen vorbehaltlich einer möglichen Baustelleneinrichtung für Umbaumaßnahmen des Heizkraftwerks Süd. Diese Flächen stehen (siehe auch Nr. 5.4) auf dem Gelände des Großmarktes gegenüber der späteren Baustelle des Kraftwerks zur Verfügung, so dass der Mietvertrag abgeschlossen werden kann.

5.6. Planungsrecht

Um die weiteren planungsrechtlichen Randbedingungen für das Grundstück zu klären, wurden Gespräche mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung bereits im Juni 2017 geführt. Diese ergaben folgende Informationen:

- Es besteht kein Bebauungsplan für das Grundstück, sondern es gilt der §34 Bau-gesetzbuch. Dies bedeutet, dass Neubauten auf diesem Grundstück nur genehmigt werden können, wenn sich die geplanten Neubauten nach Art und Maß der

baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Einzuordnen ist das Grundstück als Gewerbegebiet.

- Demzufolge erscheinen Kultur-, Büro- und Schulungsnutzungen auf dem Gelände zulässig
- Aufgrund der Nähe zur U-Bahn ist zu prüfen, ob eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs um 25 % möglich erscheint.
- Die Prüfung der Zulässigkeit einer Versammlungsstätte ist notwendig.

Das Planungsreferat hat mitgeteilt, dass die verkehrlichen Aspekte noch nicht beurteilt werden können, da die Ergebnisse des von der GMG beauftragten Verkehrsgutachtens noch nicht vorliegen.

Die weiterführenden Gespräche zwischen CBA, GMG und Vertretern des Referats für Stadtplanung und Bauordnung haben ergeben, dass eine Nachverdichtung im Sinne der Integration der Bestandsmieter und des Gasteig auf dem Gelände grundsätzlich möglich erscheint. Diese Varianten sollen nun in einem Antrag auf Vorbescheid weiterverfolgt werden.

Im Dezember 2017 wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht, um im März 2018 möglichst die Rechtsverbindlichkeit hergestellt zu haben.

6. Weiteres Vorgehen

Es befinden sich bereits jetzt zahlreiche technische Anlagen im Gasteig am Ende ihrer Restlaufzeiten. Im Hinblick auf die geplante Generalsanierung wurden nur noch die notwendigsten Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Ab Ende 2020 werden mehr als die Hälfte der Anlagen über der prognostizierten Lebensdauer sein, so dass mit einem stark erhöhten Risiko des Ausfalls und damit einhergehend mit einer Totalschließung des Gasteig zu rechnen ist. Dieses Risiko erhöht sich zunehmend je länger mit der Generalsanierung zugewartet wird. Aufgrund dieser Tatsache ist die Generalsanierung des Gasteig schon Ende 2020 dringend geboten. Um diesen Zeitplan einhalten zu können, d.h. einen Bezug der Interimsquartiere bis Ende 2020 zu ermöglichen, ist eine Beschlussfassung in der heutigen Sitzung notwendig.

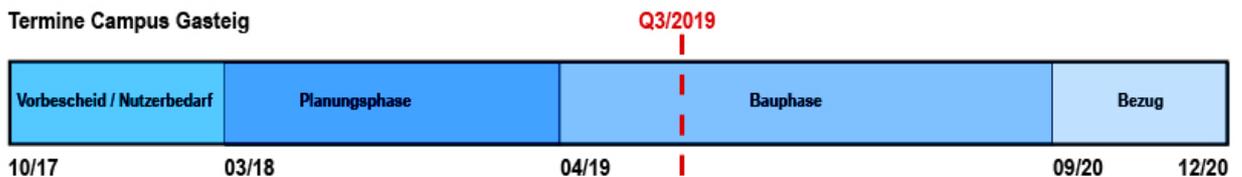
Es ist geplant, dass ab Dezember 2017 das Vorbescheidsverfahren für die Interimsnutzung samt Neu-/Umbauten auf dem Grundstück Hans-Preißinger-Straße läuft. Parallel wurden die Ausschreibungsunterlagen für die Planungsleistungen soweit wie möglich vorbereitet. Vorbehaltlich eines positiven Vorbescheids soll ein Mietvertrag mit der SWM GmbH abgeschlossen werden.

Einen positiven Stadtratsbeschluss vorausgesetzt, muss im Januar mit der Veröffentli-

chung der Ausschreibung der Planungsleistungen sowie der Konkretisierung des Nutzerbedarfs begonnen werden. Ab März 2018 soll die Planungsphase anschließen, um im April 2019 mit dem Umbau beginnen zu können. Im Juli 2019 ist nach derzeitigem Stand der Realisierungsbeschluss zur Sanierung des Gasteig geplant. Es wird von einer Nutzungsaufnahme Ende 2020 ausgegangen. Derzeit wird noch geprüft, ob die SWM GmbH die Bauherrenschaft übernimmt.

Dies bedeutet eine Abkehr vom Beschluss vom 05.04.2017, wonach die endgültige Entscheidung über den Bau einer Interimphilharmonie sowie die Anmietung weiterer Interimsquartiere erst nach der Vorplanung zur Sanierung des Gasteig mit dem Realisierungsbeschluss getroffen werden sollte.

Termine Campus Gasteig



Das Kulturreferat hält diese vorgezogene Realisierung für unumgänglich, um einen rechtzeitigen Umzug der Münchner Philharmoniker an den Interimsstandort zu gewährleisten. Die Aufnahme des künstlerischen Betriebs in der Interimsspielstätte ab September 2020 im Probe-, ab Dezember 2020 im Vollbetrieb ist für die Münchner Philharmoniker vor dem Hintergrund der bestehenden künstlerischen Planungsvorläufe zwingend. Die Realisierung des Bruckner-Zyklus mitsamt der Aufnahmen für CD/DVD wird mit Ende der Spielzeit 2019/20 abgeschlossen sein. Schon mit der Saison 2020/21 müssen neue thematische Leitfäden gesetzt und Programme sowie Formate etabliert werden, die einerseits eine klare Perspektive schaffen und andererseits einen Bogen schlagen, der größere zeitliche Dimensionen und eine gewisse Langfristigkeit impliziert. Die Umsetzung dieser künstlerischen Ideen und Schwerpunkte hängt ganz entscheidend auch mit dem jeweiligen Ort zusammen. Der Start des Interimsbetriebs zu Beginn der Spielzeit 2020/21 gibt dem Orchester die notwendige Sicherheit für die sofortige Planung als Basis, um dem großen Stamm von rund 15.000 Abonnenten und insgesamt rund 190.000 Besuchern ein attraktives und zeitgemäßes Programm mit entsprechenden Formaten anzubieten. Chefdirigent Valery Gergiev hat sich wiederholt dazu geäußert, dass er einen Umzug in die Interimsspielstätte zum schnellstmöglichen Zeitpunkt befürwortet, um die künstlerische Substanz für die Programmplanung zu erhalten und bestmögliche Interimsbedingungen zu schaffen. Weiterhin würde ein Umzug in die Interimsspielstätte ab 2020/21 einen genügend langen Zeitrahmen gewährleisten, um diese zu positionieren und etablieren, gerade vor dem Hintergrund der eintretenden Konkurrenzsituation mit dem neuen Konzertsaal im Werksviertel. Ziel des Chefdirigenten ist es, gegenüber dem Konzertsaal des

Bayerischen Rundfunks ein konkurrenzfähiges Angebot gestalten zu können.

Im Anschluss an die Interimsnutzung soll die Hans-Preißinger-Straße von der SWM GmbH entwickelt werden (im wesentlichen Wohnungsbau). Dabei kann auch geprüft werden, ob als Nachnutzung für die Halle E beispielsweise eine Nutzung für Kultur, Kreativwirtschaft möglich ist.

7. Stadtratsantrag / Bürgerversammlungsempfehlungen

Die **Stadtratsfraktion Die Grünen / Rosa Liste** hat am 15.09.2016 mit dem Antrag Nr. 14-20 / A 03384 (Anlage 2) Folgendes beantragt:

„1. Stadtwerke München, Landeshauptstadt München und Gasteig GmbH entwickeln in Zusammenarbeit mit den bisherigen Nutzern auf dem Gelände ein Konzept, in dem sich kulturelle, kreativwirtschaftliche und gewerbliche Bestandsnutzungen einerseits, Teile der Gasteig -Institutionen (insbesondere Philharmonie in einem temporären Holzbau auf der Freifläche sowie musikalische Nutzungen) andererseits gleichberechtigt ergänzen. Mietern, die nicht auf eine Einbeziehung in dieses neue Konzept am Standort bestehen, werden Ersatzstandorte angeboten.

2. Die Landeshauptstadt München schreibt einen städtebaulichen Wettbewerb für eine langfristige Nutzung des Geländes mit einer Mischung von Wohnen, Kultur, Kreativwirtschaft und Gewerbe aus – und tritt mit den Stadtwerken München in Verhandlung mit dem Ziel, in der denkmalgeschützten Halle und ggf. weiteren Teilen des Geländes Kunst und Gewerbe eine dauerhafte Heimstatt zu geben (ggf. durch Belegungsrechte von Kulturreferat und Referat für Arbeit und Wirtschaft bzw. einen Erbbauvertrag oder einem Ankauf durch die Stadt.“

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung und den laufenden Abstimmungsgesprächen mit den derzeitigen Mietern in der Hans-Preißinger-Straße ist es Ziel, möglichst viele der bestehenden Mieter zusammen mit dem Interims-Gasteig auf dem Gelände unterzubringen. Zwischenzeitlich wurde ein Konzept entwickelt, im dem dies, vorbehaltlich des Ergebnisses des Vorbescheidsverfahrens, weitgehend realisiert werden kann, siehe hierzu die Ausführungen unter Nr. 5.3.2.

Ein städtebaulicher Wettbewerb ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Dies würde den Umbau der Gebäude zur Interimsnutzung auf längere Zeit hinauszögern und damit auch die Sanierung des Gasteig. Eine Nachnutzung des Grundstücks ist nachzeitigem Sachstand erst ab dem Jahr 2026 möglich. Die Stadtwerke München GmbH wird rechtzeitig vorher mit der Planung zur Entwicklung des Grundstücks beginnen (siehe Nr. 5.5),

alle hiermit zusammenhängenden rechtlichen Fragen können erst zu diesem Zeitpunkt geklärt werden.

Der **Bezirksausschuss** des 6. Stadtbezirks Sendling hat am 06.11.2017 den als Anlage 3 beigefügten Antrag gestellt. Dabei werden die Ergebnisse der Beratung des Bezirksausschusses auf Basis der von der GMG vorgestellten Machbarkeitsstudie dargestellt sowie Voraussetzungen genannt, unter deren Bedingung die Zustimmung des Bezirksausschusses gestellt wird.

Auch um dem Wunsch des Bezirksausschusses Rechnung zu tragen, wurden zwischenzeitlich nochmals alle Möglichkeiten geprüft und die Planung soweit überarbeitet, dass den bisherigen Mietern eine erheblich größere Fläche als bisher angenommen, angeboten werden kann, so dass nahezu alle bisherigen Mieter, vorbehaltlich des Ergebnisses des Vorbescheidsverfahrens, untergebracht werden können (siehe Ausführungen unter Nr. 5.3.2).

Bürgerversammlungsempfehlungen des 6. Stadtbezirks -Sendling – vom 26.10.2017

In der **Empfehlung Nr. 1783** (Anlage 4) wird der Umzug des Gasteig während der Interimszeit an den Standort Hans-Preißinger-Straße abgelehnt. Als Gründe werden ein drohendes Verkehrs- und Parkchaos, die Vertreibung der bisherigen Mieter auf dem Gelände, eine drohende Kostenexplosion sowie die Bedrohung des Flaucher genannt.

Zu 1)

Der Stadtratsbeschluss für den Standort an der Hans-Preißinger-Straße steht unter dem Vorbehalt eines positiven Vorbescheides:

Ein umfassendes Verkehrsgutachten, inkl. Prognosen der Verkehrsentwicklung, Stellplatz-, Fußgänger, Radverkehr, PKW-, Anlieferungs- und ÖPNV-Konzept, ist bereits beauftragt und wird im Rahmen des Vorbescheid-Verfahrens den genehmigenden Behörden und dem BA zur Verfügung gestellt. Diese unabhängige Studie wird auch das jetzige Verkehrsaufkommen an der Schäftlarnstraße (neue Verkehrszählung und Prognose für 2021) sowie das jetzige Verkehrsaufkommen am Gasteig an der Rosenheimer Straße berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, inwieweit zusätzliche Buslinienverbindungen zu schaffen bzw. die Taktung des bestehenden ÖPNV anzupassen wäre. Darüber hinaus ist ein unabhängiges Lärmschutzgutachten beauftragt, um die Lärmbelästigung für die Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu verhindern. Für einen positiven Vorbescheid sind die gesetzlichen Vorschriften der TA-Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zwingend einzuhalten und dienen dem Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Geräuscheinwirkungen.

Zu 2)

Seit Anfang November 2017 finden intensive Gespräche bezüglich der Ideenskizze von Clemens Bachmann Architekten (CBA) statt. Der Gasteig und CBA bemühen sich in einem regen Austausch um eine gemeinsame Lösung. Clemens Bachmann Architekten ist bereits mit der Studie „Erweiterung Machbarkeitsstudie Interimsquartier Hans-Preißinger-Straße mit Containerlösung“ beauftragt. Am 14.11.2017 fand ein erstes Gespräch mit Vertretern von CBA, dem Gasteig, dem Planungsreferat und der Lokalbaukommission statt. Die Ergebnisse der Ideenskizze von CBA werden im Antrag auf Vorbescheid berücksichtigt, siehe auch die Ausführungen unter Nr. 5.3.2..

Zu 3)

Eine Belastung mit Asbest ist den SWM als Vermieter nicht bekannt. Diese Entsorgungskosten würden aber bei jeder Form der baulichen Veränderung anfallen. Mögliche Kosten für Altlastenentsorgung werden durch den Vermieter übernommen. Bei der Interimsphilharmonie wird es kein Untergeschoss geben, sodass hier im Zuge der Punkt- und Einzel fundamente nur geringe Entsorgungskosten für den Boden zu erwarten sind. Auf dem gesamten Gelände sind keine weiteren Erdarbeiten vorgesehen.

Zu 4)

In der Machbarkeitsstudie sind keine Stege zum Flaucher geplant. Die bestehenden Bäume auf dem Areal und angrenzend werden gemäß „Baumschutzverordnung München“ geschützt. Im Zuge des Vorbescheid-Verfahrens ist bereits die Erstellung eines Baumbestandsplans, inkl. Baumkatalog mit Bewertung, beauftragt.

Der Empfehlung Nr. 1783 kann aufgrund der o.g. Ausführungen nicht entsprochen werden.

In der **Empfehlung Nr. 1784** (Anlage 5) wird gefragt, was mit dem Gelände nach der Zwischennutzung des Gasteig passieren wird. Es soll eine gemeinsame Mischnutzung der auf dem Gelände vorhandenen sozialen Einrichtungen, Kreativwirtschaft und Handwerksfirmen und späterer Wohnbebauung geprüft werden.

Hierzu wird auf die Ausführungen zu dem o.g. Stadtratsantrag der Grünen verwiesen. Die Nachnutzung ist nicht Gegenstand dieses Beschlusses. Die SWM GmbH wird rechtzeitig mit den Planungen zur Entwicklung des Geländes beginnen. Gegenstand der Prüfungen sind dabei auch die künftigen Nutzungsarten. Der Empfehlung Nr. 1784 kann im Rahmen der oben stehenden Ausführungen entsprochen werden.

Mit der **Empfehlung Nr. 1785** (Anlage 6) wird gebeten zu prüfen, ob die Münchner Stadtbibliothek und die MVHS während der Interimszeit an anderen Orten in München untergebracht werden können.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Gasteig seine Bruttogrundflächen (BGF) von 88.154 qm (Bestand an der Rosenheimer Straße 5) für den Interimsbetrieb auf 44.449 qm BGF reduziert hat, siehe auch Nr. 4.1 der Vorlage.

Es wurde bereits überprüft, die Münchner Stadtbibliothek (MSB) und die Münchner Volkshochschule (MVHS) teilweise an anderen Orten unterzubringen. Deshalb ist bereits geplant, 7.484 qm der MSB in Stadtrandlage und weitere 4.000 qm der zentralen Bibliothek in Stammstreckenlage zu verlagern, aber weitere Flächen der MSB lassen sich nicht an anderen Orten unterbringen (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Pkt. 4.1), vor allem die Stadtbibliothek hat ihren Flächenbedarf für die Interimszeit bereits erheblich reduziert.

Darüber hinaus werden 750 qm für die MVHS an einem weiteren zentralen Standort angemietet. Auf Grund des angespannten Mietmarkts innerhalb des Mittleren Rings in München sind aktuell wenige große zusammenhängende Mietflächen > 5.000 qm für eine Interimsnutzung verfügbar. Deshalb wird aktuell die Chance sehr gering eingeschätzt, weitere Flächen für die MSB und MVHS an zentraleren Standorten unterzubringen.

Der Empfehlung Nr. 1785 wird mit der erfolgten Prüfung entsprochen.

Mit der **Empfehlung Nr. 1786** (Anlage 7) wird beantragt, den Vorschlag des Architekturbüros CBA Clemens Bachmann zu prüfen und auf dessen Machbarkeit zu untersuchen.

Es findet seit Anfang November 2017 eine Prüfung der Ideenskizze von Clemens Bachmann Architekten (CBA) statt. Der Gasteig und CBA bemühen sich in einem regen Austausch um eine gemeinsame Lösung. Clemens Bachmann Architekten ist bereits mit der Studie „Erweiterung Machbarkeitsstudie Interimsquartier Hans-Preißinger-Straße mit Containerlösung“ beauftragt. Am 14.11.2017 fand ein erstes Gespräch mit Vertretern von CBA, dem Gasteig, dem Planungsreferat und der Lokalbaukommission statt.

Im weiteren Verlauf wird die Umsetzbarkeit der Ideenskizze von CBA im Rahmen des Vorbescheids vertiefend überprüft, siehe hierzu auch die Ausführungen zu Nr. 5.3.2.

Der Empfehlung Nr. 1786 wird damit entsprochen.

Mit der **Empfehlung Nr. 1788** (Anlage 8) wird beantragt, vor Beschlussfassung eine verbindliche Kostenschätzung zu veröffentlichen. Diese soll neben den Kosten für Umzug, Umbau, Sanierung auch Entsorgung der Altlasten, Bodensanierung, Neubebauung und Verkehrskonzept beinhalten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es bereits eine verlässliche Kostenaufstellung gibt, die im Rahmen des Stadtratsbeschlusses auch veröffentlicht wird, siehe Nr. 5.2. der Beschlussvorlage. Bereits im Stadtratsbeschluss vom 05.04.2017 wurden die Kosten für die Interimsquartiere mit insgesamt 87 Mio. € netto angegeben, wobei die darin enthaltenen 37 Mio. € für die Interimsphilharmonie als Kostenobergrenze festgeschrieben wurden.

Aktuell ergibt die Kostenaufstellung eine Summe, welche sich auf rund 90 Millionen Euro inkl. nicht abzugsfähiger Vorsteuer beläuft. Diese beinhaltet sämtliche Kosten für den Bau, Sanierung, Umbau, Miete, Verkehrskonzepte und Baukostenindex und eine relativ hohe Risikoreserve. Die genauen Kosten für den Betrieb können erst nach Fertigstellung der Entwurfsplanung gesichert prognostiziert werden, aber es wird davon ausgegangen, dass diese sich gegenüber dem Ist-Zustand im jetzigen Gasteig verringern werden. Eine Belastung mit Asbest ist den SWM als Vermieter nicht bekannt. Diese Entsorgungskosten würden aber bei jeder Form der baulichen Veränderung anfallen. Deswegen werden mögliche Kosten für Altlastenentsorgung durch den Vermieter übernommen. Bei der Interimspilharmonie wird es kein Untergeschoss geben, sodass hier im Zuge der Punkt- und Einzelfundamente nur geringe Entsorgungskosten für den Boden zu erwarten sind.

Ein umfassendes unabhängiges Verkehrsgutachten, inkl. Prognosen der Verkehrsentwicklung, Stellplatz-, Fußgänger-, Radverkehr-, PKW-, Anlieferungs- und ÖPNV-Konzept, ist bereits beauftragt und wird im Rahmen des Vorbescheid- Verfahrens den genehmigenden Behörden und dem Bezirksausschuss zur Verfügung gestellt. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, inwieweit zusätzliche Buslinienverbindungen zu schaffen bzw. die Taktung des bestehenden ÖPNV anzupassen wäre, oder MVV-Kombitickets eingeführt werden können, um auch auf diesem Wege möglichst viele Bürger öffentlich auf das Gelände zu führen. Um Steuergelder zu sparen sollen bestehende Parkflächen auf dem Großmarkt- bzw. Blumengroßmarktgelände genutzt werden. Darüber hinaus ist ein unabhängiges Lärmschutzgutachten beauftragt, um die Lärmbelastung für die Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu verhindern.

Der Empfehlung Nr. 1788 wird damit im Rahmen der oben stehenden Ausführungen entsprochen.

Mit der **Empfehlung Nr. 1791** (Anlage 9) wird beantragt, zu prüfen, wie sich das Brudermühlviertel durch eine kurzfristige Ansiedlung des Gasteig langfristig verändern wird, da befürchtet wird, dass sich durch den Einzug der Hochkultur die bestehenden Strukturen im Viertel verändern werden.

Eine seriöse Vorhersage, wie sich eine 5-jährige Interimsnutzung des Gasteig auf das Brudermühlviertel langfristig auswirken wird, ist nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass eine von vorneherein auf 5 Jahre begrenzte Interimsnutzung kein Auslöser für eine Gentrifizierung des Viertels ist. Es ist zudem keineswegs so, dass mit dem Gasteig nur die Hochkultur Einzug halten wird. Der Gasteig wird nicht nur durch die Philharmoniker bespielt, sondern bietet mit der Stadtbibliothek und der Münchner Volkshochschule Angebote für breite Bevölkerungsschichten. Bezüglich der derzeit ansässigen Mieter wird, wie bereits ausführlich dargestellt, nach Lösungen gesucht.

Der Empfehlung Nr. 1791 kann daher nicht entsprochen werden.

Mit der **Empfehlung Nr. 1792** (Anlage 10) wird beantragt, eine Verkehrsuntersuchung zum Verkehrsaufkommen durch die Verlagerung des Gasteig in das Brudermühlviertel durchzuführen.

Ein umfassendes Verkehrsgutachten, inkl. Prognosen der Verkehrsentwicklung, Stellplatz-, Fußgänger-, Radverkehr-, PKW-, Anlieferungs- und ÖPNV-Konzept, ist bereits beauftragt und wird im Rahmen des Vorbescheid- Verfahrens den genehmigenden Behörden und dem BA zur Verfügung gestellt. Diese unabhängige Studie wird auch das jetzige Verkehrsaufkommen an der Schäflarnstraße (neue Verkehrszählung und Prognose für 2021) sowie das jetzige Verkehrsaufkommen am Gasteig an der Rosenheimer Straße berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, inwieweit zusätzliche Buslinienverbindungen zu schaffen bzw. die Taktung des bestehenden ÖPNV anzupassen wäre, um auch auf diesem Wege möglichst viele Bürger öffentlich auf das Gelände zu führen. Darüber hinaus ist ein unabhängiges Lärmschutzgutachten beauftragt, um die Lärmbelästigung für die Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu verhindern. Der Empfehlung Nr. 1792 wird damit entsprochen.

Mit der **Empfehlung Nr. 1794** (Anlage 11) wird beantragt, den Fledermausbestand auf dem Gelände und die Bedrohung durch die Umsiedelung des Gasteig zu untersuchen.

Bereits im Juli 2017 wurde im Zuge der Machbarkeitsstudie durch Intep Kontakt zum Referat für Gesundheit und Umweltschutz (RGU) aufgenommen. In der Machbarkeitsstudie ist hierzu Folgendes ausgeführt:

„Angaben zu Artvorkommen im Plangebiet selbst liegen dem RGU nicht vor. Im näheren Umfeld (westlich der Schäflarnstraße) sind jedoch aus der Vergangenheit Vorkommen gebäudebrütender Vogelarten (Mauersegler) bekannt. Im Gebäude- und Baumbestand (Laubbäume) ist mit Vorkommen geschützter bzw. naturschutzrelevanter Arten(-gruppen) zu rechnen: Vögel, Fledermäuse, u.U. auch totholzbewohnende Käfer. Dies betrifft neben den Gebäuden vor allem ältere Bäume in den Randbereichen, bei denen mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit von relevanten Strukturen wie Höhlen oder Spalten auszugehen ist. Sollte der Standort in die nähere Auswahl kommen, wird daher empfohlen, hier möglichst frühzeitig entsprechende vertiefende Untersuchungen durchzuführen.“

Eine vertiefende Untersuchung bezüglich schützenswerter Arten im Plangebiet wird in Absprache mit dem RGU beauftragt, wenn der Standort durch den Stadtratsbeschluss gewählt werden sollte.

Der Empfehlung Nr. 1794 wird damit entsprochen.

**8. Darstellung der Kosten und der Finanzierung
Änderung Haushalt RAW 2018 – 2025; MIP 2017 -2021,
Fipo 3400.715.2000.1
Produkt 44111320 Beteiligungsmanagement**

Mit Beschluss vom 05.04.2017 wurden die Zuschüsse für die Gasteig München GmbH angepasst. Der damals genehmigte Zuschuss enthielt die Vorplanung für den Umbau Gasteig sowie die Suche nach Interimsquartieren sowie die Planung der Interimspilharmonie. Nun sind zudem Mittel für die Planung und den (Um-)bau sowie die Miete der übrigen Interimsquartiere und den Bau der Interimspilharmonie notwendig. Insgesamt entstehen für die Jahre 2018 bis 2025 durch diesen Beschluss **zusätzliche Kosten i.H.v. rd. 90,4 Mio.€.**

Betriebsmittelzuschuss:

Produkt 44111320 Beteiligungsmanagement, Fipo 3400.715.2000.1 Zuschuss an die Gasteig München GmbH, Zeile 12 Transferzahlungen

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Summe 2018 - 2025
Haushalts. Bzw. Finanzplanansatz alt*	17.525	13.199	10.733	13.095	Finanzplan (u.a. Betriebskosten Gasteig) liegt für diesen Zeitraum noch nicht vor				54.552
Mietkosten Interimsquartiere	0	2.850	4.710	5.170	5.170	5.170	5.170	2.590	30.830
abzüglich Ergebnisverbesserung durch Interim s. 5.2	0	0	0	-4.380	-4.380	-4.380	-4.380	-4.380	-21.900
zusätzlich erforderlicher Zuschuss	0	2.850	4.710	790	790	790	790	-1.790	8.930
Neuer Betriebsmittelzuschuss	17.525	16.049	15.443	13.885	Finanzplan liegt für diesen Zeitraum noch nicht vor				63.482

Investitionszuschuss: Fipo 3400.985.3852.3 Investitionszuschuss an Gasteig München GmbH

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Summe
Investitionszuschuss lt. MIP	2.157	3.378	961	417	297	0	0	0	0	7.210
Planungskosten Interimsquartiere	0	5.120	5.040	2.780	50	50	50	50	50	13.190
Baukosten Interimsquartiere	0	1.700	38.300	28.280	0	0	0	0	0	68.280
neu benötigte Mittel	0	6.820	43.340	31.060	50	50	50	50	50	81.470
Investitionszuschuss neu	2.157	10.198	44.301	31.477	347	50	50	50	50	88.680

Zusammenfassung neu benötigte Mittel gesamt:

in Tsd. €	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Summe
Betriebsmittel-zuschuss	0	2.850	4.710	790	790	790	790	-1.790	8.930
Investitionszu-schuss	6.820	43.340	31.060	50	50	50	50	50	81.470
Gesamt	6.820	46.190	35.770	840	840	840	840	-1.740	90.400

Alle Zahlen beinhalten die nicht abzugsfähige Vorsteuer. Noch nicht berücksichtigt sind die Umzugskosten sowie Ausstattung / lose Möblierung, da diese derzeit noch nicht bekannt sind. Die genauen Kosten für den Betrieb können erst nach Fertigstellung der Entwurfsplanung gesichert prognostiziert werden, aber es wird davon ausgegangen, dass diese sich gegenüber dem Ist-Zustand im jetzigen Gasteig auf Grund der reduzierten Flächen verringern werden. Auch die Kosten für die Parkplätze sind noch nicht berücksichtigt, allerdings entfallen auch die Tiefgaragenkosten im bisherigen Gasteig. Andererseits sind auch die geschätzten Wiederverkaufserlöse für die Interimsphilharmonie und Modulbauten i.H.v. rd. 10 Mio. € ebenfalls noch nicht kostenmindernd enthalten.

Da eine exakte Aufteilung in Sanierungskosten (Bauunterhalt) und Investitionskosten für jedes einzelne Jahr im Zeitraum 2017 bis 2021 sehr schwierig ist, kann es im jeweiligen Jahr ggf. zu Verschiebungen zwischen investiven und konsumtiven Mitteln kommen. Es wird daher beantragt, eventuell erforderliche Umschichtungen zwischen investiven und konsumtiven Zuschussmitteln auf dem Büroweg vornehmen zu dürfen. Sollten die Modulbauten angemietet, statt gekauft werden, wird die daraus resultierende Verschiebung zwischen Betriebs- und Investitionszuschuss im Rahmen des nächsten Beschlusses zur Sanierung des Gasteig dargestellt.

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen (referatsspezifische Besonderheit).

Über die Finanzierung 2018 ff. muss sofort entschieden werden.

Die Unabweisbarkeit der Maßnahme ist gegeben, da mit den Vorplanungen für die Sanierung sowie der Interimsquartiere in diesem Jahr begonnen werden muss, um den angestrebten Zeitplan für die Sanierung einhalten zu können. Da sich die Möglichkeit, die Interimsquartiere auf dem Gelände der Hans-Preißinger-Straße unterzubringen, erst im Laufe dieses Jahres ergeben hat, konnte der neue notwendige Mittelbedarf nicht rechtzeitig in den Haushalt eingebracht werden.

Die zusätzlich benötigten Auszahlungsmittel i.H.v. 90,4 Mio. € werden genehmigt und in die Haushaltsplananmeldung 2018 ff. aufgenommen.

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrie-

ben (Anlage 1 BA-Satzung). Die Gasteig München GmbH hat dem Bezirksausschuss des 6. Stadtbezirks – Sendling am 05.10.2017 die Machbarkeitsstudie zur Hans-Preißinger-Straße vorgestellt. Dieser hat sich ausführlich mit dem Thema befasst und die als Anlage 3 beigefügte Stellungnahme übersandt. Der Entwurf der Sitzungsvorlage wurde am 23.11.2017 den Bezirksausschüssen 5 und 6 zur Anhörung übermittelt. Die Stellungnahme des BA 6 liegt als Anlage 12 bei. Zwischenzeitlich konnte die Studie zur gemeinsamen Nutzung des Geländes vom Gasteig und bestehenden Mietern abgestimmt werden, das Ergebnis wurde in der Beschlussvorlage unter Nr. 5.3.2 eingearbeitet. Dem Bezirksausschuss 6 wurde die endgültige Beschlussvorlage nochmals zur Kenntnis gebracht. Eine Beschlussfassung im der Sitzung im Januar ist aus den unter Nr. 6 dargestellten Gründen notwendig.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat und dem Referat für Bildung und Sport abgestimmt. Die Stadtkämmerei hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Die Münchner Volkshochschule hat mitgeteilt, dass auf dem Gelände Hans-Preißinger-Straße die in Nr. 4.1 genannten Interimsflächen von 750 qm benötigt werden und die Gasteig München GmbH gebeten, dies bei der Konkretisierung der Nutzerbedarfsflächen zu berücksichtigen. Dies soll von der GMG unter dem Vorbehalt, dass der Gesamtkostenrahmen eingehalten bleibt und der Voraussetzung der räumlichen Möglichkeiten, umgesetzt werden.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Richard Quass, und der Verwaltungsbeirat für das Beteiligungsmanagement, Herr Stadtrat Horst Lischka, der Korreferent des Kulturreferats, Herr Stadtrat Richard Quaas, die Verwaltungsbeirätin für Musik, Philharmoniker, Frau Eva Caim, der Verwaltungsbeirat für Literatur, Münchner Stadtbibliotheken, Herr Stadtrat Klaus Rupp, der Verwaltungsbeirat für Erwachsenenbildung, Wissenschaft und Hochschulen sowie kulturelle Bildung, Herr Stadtrat Haimo Liebich, die Stadtkämmerei, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Kommunalreferat, das Kulturreferat, das Referat für Bildung und Sport, das Referat für Gesundheit und Umwelt sowie die Bezirksausschüsse 5 und 6, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referenten

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Wettbewerb und zu den Standortprüfungen zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat nimmt zustimmend von der Stellung eines Antrags auf Vorbescheid für die Interimsnutzung in der Hans-Preißinger-Straße durch die GMG beim Referat für

Stadtplanung und Bauordnung, Kenntnis.

3. Die GMG wird beauftragt, im Rahmen der Vorgaben des Vorbescheids, bei den weiteren Planungen zur Belegung des Geländes an der Hans-Preißinger-Straße, möglichst viele bisherige Mieter mit unterzubringen. Parallel hierzu wird das Referat für Arbeit und Wirtschaft beauftragt, diesen Mietern Unterstützung bei der Suche alternativer, längerfristig nutzbarer Mietflächen zu bieten.
4. Die Gasteig München GmbH wird beauftragt, vorbehaltlich eines positiven Vorbescheids, mit der Stadtwerke München GmbH einen Mietvertrag über das Gelände an der Hans-Preißinger-Straße und die weiteren Interimsstandorte abzuschließen.
5. Die Gasteig München GmbH wird beauftragt, vorbehaltlich eines positiven Vorbescheids, die Planung für die Interimsquartiere an der Hans-Preißinger-Straße und die Bauausführung mit einem Gesamtkostenrahmen i.H.v. 90,4 Mio. € brutto ohne weitere Stadtratsbefassung zu beauftragen.
6. Das RAW wird beauftragt, im Benehmen mit der GMG und dem Kulturreferat auf Grundlage des entschiedenen Interimsstandortes den Stadtrat rechtzeitig mit der Kalkulation der Umzugskosten, Kosten für Erstausrüstungen und der Konkretisierung der Betriebskosten zu befassen.
7. Den Ausführungen zur Dringlichkeit und Unabweisbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird daher beauftragt, die in den Jahren 2018-2025 für die Auszahlung des Betriebsmittelzuschusses erforderlichen Haushaltsmittel für das Produkt 44111320 Beteiligungsmanagement auf der Finanzposition 3400.715.2000.1 Förderung sonst. Kultureinrichtungen, Zuschuss an Gasteig München GmbH bei der Stadtkämmerei in den jeweiligen Haushaltsplanverfahren anzumelden.
8. Die Anpassung des Investitionszuschusses bis 2025 aus zentralen Mitteln für die Finanzposition 3400.985.3852.3 Investitionszuschuss an Gasteig München GmbH wird genehmigt. Das MIP 2017 – 2021 wird wie folgt geändert.

UA/ Maßn.Nr. 3400.3852	GRZ	Ausg./ Einn. Art	Gesamt- kosten	Finanz. Bis 2016	Summe 2017 - 2021	2017	2018	2019	2020	2021	nachrichtlich	
											2022	Finanz. 2022 ff
		B alt	7.210		7.210	2.157	3.378	961	417	297	0	
Investitions- zuschuss an die Gasteig München GmbH		B neu	88.480		88.480	2.157	10.198	44.301	31.477	347	50	
Differenz			81.270		81.270	0	6.820	43.340	31.060	50	50	

9. Die Stadtkämmerei wird ermächtigt, bei Bedarf pro Haushaltsjahr Umschichtungen im Büroweg zwischen den investiven und konsumtiven Zuschussmitteln vorzunehmen.
10. Das Referat für Bildung und Sport wird gebeten, während der Umbauzeit einen Ersatzstandort für die Unterbringung der Kindertagesstätte an der Kellerstraße 8 zu finden.
11. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03384 der Stadtratsfraktion Die Grünen / Rosa Liste vom 15.09.2017 ist satzungsgemäß erledigt.
12. Der Antrag Nr. 14-20 / B 04210 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 6 – Sendling vom 06.11.2017 ist satzungsgemäß erledigt.
13. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01783 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017 ist gem. Art. 18 Abs. 4 GO erledigt.
14. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01784 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017 ist gem. Art. 18 Abs. 4 GO erledigt.
15. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01785 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017 ist gem. Art. 18 Abs. 4 GO erledigt.
16. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01786 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017 ist gem. Art. 18 Abs. 4 GO erledigt.
17. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01788 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017 ist gem. Art. 18 Abs. 4 GO erledigt.
18. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01791 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017 ist gem. Art. 18 Abs. 4 GO erledigt.
19. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01792 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017 ist gem. Art. 18 Abs. 4 GO erledigt.
20. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01794 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 6 – Sendling am 26.10.2017 ist gem. Art. 18 Abs. 4 GO erledigt.
21. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat/-rätin

Dr. Küppers
Berufsm. Stadtrat

Josef Schmid
2. Bürgermeister

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

- V. **Wv. RAW - FB 5 Netzlaufwerke/raw-ablage/FB5/GASTEIG/5 Betrieb/1 Eigentliches Geschäft/3 Maßnahmen, Projekte/Generalsanierung/Interim/Interim Beschluss 22.12.2017 .odt**
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

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

2.

An die BA-Geschäftsstelle Süd

An die BA-Geschäftsstelle Ost

An das Kulturreferat

An das Kommunalreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An die Stadtkämmerei

An das Referat für Bildung und Sport

An das Referat für Gesundheit und Umwelt

An die Gasteig München GmbH

An die Stadtwerke München GmbH

z.K.

Am