

Telefon: +49 (89) 233-721194

Telefon: +49 (89) 233-21197

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Kulturreferat**

**Neubau eines Stadtteilkulturzentrums mit Räumen für die MVHS und einem „Haus für Kinder“ an der St.-Michael-Straße im 14. Stadtbezirk – Berg am Laim**

- **Grundsatzbeschluss, Variantenentscheidung**
- **Vorläufige Genehmigung des kulturellen Nutzerbedarfsprogramms**

**Hinweis /  
Ergänzung  
vom 15.05.2025**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14875**

Anlage:

6. Änderungsantrag der CSU-FW-Fraktion

**Hinweis / Ergänzung zum  
Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kulturausschuss vom  
27.05.2025 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

#### **I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin und des Referenten**

Der Kommunalausschuss gemeinsam mit dem Kulturausschuss hat die Entscheidung über den Beratungsgegenstand vertagt.

In der Sitzung am 13.02.2025 hat die CSU/FW-Fraktion den in der Anlage beigefügten Änderungsantrag gestellt. Der Änderungsantrag gilt als eingebracht.

Das Kommunalreferat (KR) nimmt hierzu wie folgt Stellung:

##### **1. Änderungsantrag der CSU/FW-Fraktion vom 13.02.2025**

Der im Kommunalausschuss gemeinsam mit dem Kulturausschuss vom 13.02.2025 gestellte Änderungsantrag fordert im Zuge der weiteren Vorplanung für die Variante 2 den Ausbau des Dachgeschosses bspw. für den Bau von Wohnungen/Appartements für Auszubildende der Landeshauptstadt München (LHM) oder für andere kulturelle Nutzungen. Sofern dies aus den beschriebenen finanziellen Gründen ggf. aktuell noch nicht möglich ist, sollen zumindest die planerisch, baulich und technisch notwendigen Vorbereitungen getroffen werden, damit diese Maßnahme zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt nachgeholt werden kann.

Ohne eine kostenintensive Vorplanung durchgeführt zu haben, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt gesagt werden, dass eine Berücksichtigung von Wohnen folgende Auswirkungen hätte bzw. folgende Voraussetzungen erfüllt sein müssten:

### Baurecht

Der Bebauungsplan legt für das zu bebauende Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ fest. Nach Feststellung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) bedarf es für eine Genehmigungsfähigkeit für das Haus für Kinder (HfK) an dieser Stelle einer Befreiung vom Bebauungsplan, die in Aussicht gestellt wurde, da es der Versorgung der Bevölkerung dient und somit einer Gemeinbedarfsnutzung entspricht. Eine weitergehende Befreiung für klassisches Wohnen wurde jedoch kritisch gesehen, so dass hierzu keine Befreiung erfolgen könnte, da klassisches Wohnen nicht als Gemeinbedarf angesehen wird. Hierdurch wären die Grundzüge der Planung berührt. Inwieweit ein spezifisches Wohnen, beispielsweise für Kindertagesstättenpersonal, genehmigt werden könnte, konnte bis zur heutigen Stadtratsbefassung nicht abschließend geklärt werden. Da dies eine längere Vorlaufzeit inkl. des Einreichens eines Vorbescheidantrages in Anspruch nehmen wird, erfolgt die endgültige Baurechtsprüfung im nächsten Planungsschritt.

### Bauliche Auswirkungen

Durch die Schaffung weiterer Nutzungen (z.B. Wohnen) können die Stellplätze, die nach der aktuellen Stellplatzsatzung benötigt werden, nicht mehr oberirdisch auf dem Grundstück untergebracht werden. Es wäre eine Tiefgarage zu planen. Eine Alternative wäre eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze. Dies muss im Vorfeld mit dem PLAN und dem Mobilitätsreferat geklärt werden und ggf. ein Mobilitätskonzept entsprechend erarbeitet werden. Inwieweit dies noch oberirdisch möglich ist, bedarf einer tiefergehenden und zeitintensiven Prüfung.

Durch die Vermischung von Kultur- und Wohnnutzung sind schallakustische Maßnahmen notwendig, die baukonstruktiv umgesetzt werden müssen und sehr kostenintensiv sind. Eine sinnvolle Grundrissoptimierung, um die schallakustischen Herausforderungen zu umgehen, ist hinsichtlich der wenigen Räume organisatorisch schwer umsetzbar. Eine Kultur- und Wohnnutzung in einem Gebäude ist zudem durch allgemeine Lärmschutzbestimmungen (z.B. keine musikalischen Darbietungen nach 22:00 Uhr), die vertraglich nicht umgangen werden können, problematisch.

Ein nachhaltiger, reiner Holzbau wäre dann auf Grund der Schallproblematik nicht umsetzbar.

Die baulichen und technischen Voraussetzungen für einen späteren Ausbau würden zu höheren Kosten der ersten Bauphase führen. Für einen späteren Ausbau kommt es erfahrungsgemäß zu veränderten Anforderungen und neuen rechtlichen Rahmenbedingungen, die wiederum Anpassungen und damit Kosten verursachen.

### Nutzerbedarfsprogramm

Durch die Ausweitung des Nutzerbedarfs hinsichtlich Wohnräume oder anderweitigen Nutzungen ist das Nutzerbedarfsprogramm (NBP) zu aktualisieren und neu zu beschließen.

## **2. Weitere Informationen**

### **2.1 Kosten**

Im Zuge der Vorbereitung zur Sitzung des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kulturausschuss vom 13.02.2025 wurde wiederholt die Frage nach der Kostenhöhe für die einzelnen Varianten gestellt. Der dargestellte grobe Kostenrahmen der einzelnen Varianten stellt noch keine qualifizierte Kostenschätzung dar. Diese liegt erst nach der Vorplanung vor. Die vorgestellten Kosten sollten eine Richtungsentscheidung bei der Variantenauswahl ermöglichen.

Der Kostenrahmen wurde auf Grundlage der Gesamtkubatur und der zu erwartenden Bruttogeschosfläche, mit entsprechenden Erfahrungswerten aus dem Baukosteninformationszentrum (BKI) multipliziert. Die Kosten ergeben sich aus vergleichbaren Kulturprojekten bundesweit. Für das Bauvorhaben wurden aus dem BKI Gebäude mit Kulturnutzung und gehobenem Standard ausgewählt. Dieser Wert wird mit einem Regionalfaktor (München) und einer Risikoreserve von 25 % beaufschlagt, da ohne weitergehende Untersuchung und vertiefte Planung noch erhebliche Risiken (z.B. Boden- und Schadstoffrisiko, etc.) bestehen.

Eine detaillierte Aufschlüsselung auf einzelne Nutzungsarten ist erst nach Abschluss der Vorplanung möglich. Allgemein lässt sich jedoch feststellen, dass sich der Kostenrahmen für das HfK zwischen 8-10 Mio. Euro bewegt, unabhängig von der jeweiligen Variante – vgl. Anlage, Seite 12.

### **2.2 Baurecht**

Ebenso wurde die Ausnutzung und Ausreizung des Baurechts an diesem Standort thematisiert. Um das maximale Baurecht rechtssicher ausschöpfen zu können, wäre eine detailliertere Planung mit aktuellem, erweitertem NBP und die Einreichung eines Vorbescheidantrages notwendig. Dazu wäre für die zusätzlichen Flächen erst eine Nutzung zu liefern, die aktuell nicht vorliegt.

### **2.3 Gastronomie**

Eine Gastronomie, wie im NBP im Grundsatzbeschluss (Beschluss des Kulturausschusses vom 06.02.2020 bzw. der Vollversammlung vom 19.02.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16899) dargestellt, würde sechs Stellplätze auslösen (die zulässigen Reduzierungen laut Stellplatzsatzung bereits eingerechnet). Diese zusätzlichen Stellplätze wären nur in einer Tiefgarage unterzubringen. Aus Kosten- und Nachhaltigkeitsgründen wurde versucht, auf eine Tiefgarage zu verzichten, was nur durch Reduzierung von Nutzungen (Wegfall des Gastraums) möglich ist.

Gerade in Zeiten von knappen Haushaltsmitteln ist es nicht Aufgabe der LHM, eine externe Gastro mit erheblichem finanziellem Mehraufwand zu planen und Flächen zur Verfügung zu stellen. Zudem obläge der LHM das Leerstandsrisiko, das bei einer Gastronomie hoch ist.

In der Variante 2 sieht die Planung eine Küche in der Größe von 30 m<sup>2</sup> vor, die vorrangig zur Versorgung der Besucherinnen und Besucher des Hauses tagsüber und abends mit Getränken (warm und kalt) vorgesehen ist. Je nach Veranstaltung könnte die Versorgung mit Speisen z.B. über ein Catering erfolgen.

### 3. Fazit

Um der angespannten Haushaltslage Rechnung zu tragen, wurde – wie in der Beschlussvorlage vom 13.02.2025 ausführlich dargestellt - das NBP überarbeitet und reduziert. Mit dem reduzierten Raumprogramm können dennoch die kulturellen und bürgerschaftlichen Interessen erfüllt werden. Gleichzeitig ermöglicht die Kürzung des NBP den Verzicht auf eine Tiefgarage, was neben einer Kostenersparnis eine bessere ökologische Bilanz bedeutet.

Die Planung von möglichem Wohnraum (für Kindertagesstättenpersonal, Auszubildende), muss vor der Weiterplanung der gesamten Maßnahme mit einem baulichen Konzept und einem Bauvorbescheid abgesichert werden. Dies verursacht zunächst zusätzliche Planungskosten und -zeit sowie bei späterer Umsetzung zusätzliche höhere Investitionskosten für das Gesamtvorhaben. Die Möglichkeit auf eine Förderung von Wohnraum ist programmabhängig und ist angesichts des zeitlichen Vorlaufs zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar.

Eine Gastronomie an dieser Stelle wird aus Wirtschaftlichkeits- und Sparsamkeitsgründen nicht empfohlen. Durch die eingeplante Küche können die Besucherinnen und Besucher mit Getränken versorgt werden. Bei Veranstaltungen kann die Versorgung mit Speisen über ein Catering erfolgen. Angesichts des zeitlichen Aufwandes bzgl. der Prüfung für spezifisches Wohnen erfolgt die detaillierte Baurechtsprüfung im nächsten Planungsschritt.

Der Bedarf des Referats für Bildung und Sport an einem HfK in diesem Bezirk besteht weiterhin mit demselben Raumprogramm wie im Vorplanungsauftrag genehmigt. Hier besteht kein Einsparpotential.

Eine Trennung der Maßnahme in zwei Bauabschnitte (BA) (1. BA HfK, 2. BA STKZ zeitlich versetzt) würde eine Kostensteigerung bedeuten.

Um den vom Stadtrat ursprünglich definierten Bedarf der Bevölkerung in Berg am Laim an einer angemessenen kulturellen Einrichtung zu decken und aus ökologischen sowie wirtschaftlichen Gründen, wird die Umsetzung der Variante 2 gemeinsam mit einer möglichen Wohnraumschaffung für spezifisches Wohnen empfohlen.

Der Antrag der Referentin und des Referenten ändert sich daher wie folgt (fett und kursiv dargestellt):

## II. Antrag der Referentin und des Referenten

1. Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse der bisherigen **Variantenplanung** zur Kenntnis.
2. Das reduzierte Nutzerbedarfs- und Raumprogramm der Variante 2 wird vorläufig genehmigt **und um eine mögliche maximale Wohnraumnutzung für spezifisches Wohnen erweitert.**
3. **Das Kommunalreferat wird beauftragt, mit dem Baureferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Mobilitätsreferat auf eine maximale Reduzierung der notwendigen Stellplätze, ggf. mit einem Mobilitätskonzept, hinzuwirken.**
4. **Das Kommunalreferat wird beauftragt, mit dem Baureferat, für das Projekt die Variante 2 weiter zu verfolgen und dabei die Möglichkeit von spezifischem Wohnraum, anhand eines Vorbescheides mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, zu klären.**
5. **Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat die Ergebnisse vorzustellen und einen Entscheidungsvorschlag für das weitere Vorgehen zu unterbreiten.**
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag.

Die Vorsitzende

Die Referentin

Der Referent

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

Jacqueline Charlier  
Berufsmäßige Stadträtin

i.V. Florian Kraus  
Stadtschulrat

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

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

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An  
das Baureferat  
das Kulturreferat  
das Referat für Bildung und Sport  
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
die Stadtkämmerei  
das Referat für Klima- und Umweltschutz  
das Mobilitätsreferat  
z. K.

Am