

**Artist-in-Residence-Programm: Umbau der Garage des Ebenböckhauses
zum Atelier**

Artist-in-Residence-Programm: Umbau der Garage des Ebenböckhauses zum Atelier

**Antrag Nr. 20-26 / A 03777 von der SPD / VOLT - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa
Liste vom 03.04.2023, eingegangen am 03.04.2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15762

Beschluss des Kulturausschusses vom 17.07.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Gemäß § 60 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats müssen aufgegriffene Anträge, die nach dem 31.05.2017 gestellt wurden, innerhalb von weiteren sechs Monaten abschließend behandelt werden, soweit der Stadtrat nichts anderes beschließt. Mit Beschluss des Kulturreferates vom 11.04.2024 erfolgte eine Fristverlängerung bis 31.03.2025.
Inhalt	Der Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 03777 blieb aufgegriffen und muss deshalb mit dieser Vorlage behandelt werden. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des Vorbescheids für den Umbau der Garage des Ebenböckhauses entsprechend dem Auftrag aus dem Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10890) vom 21.09.2023 liegen vor.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Bewertung anhand Klimaschutzcheck 2.0

Entscheidungsvorschlag	<p>1. Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse der vorliegenden Machbarkeitsstudie zur Kenntnis.</p> <p>2. Das im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 04.10.2023 vorläufig genehmigte Nutzerbedarfs- und Raumprogramm der „Sommervariante“ wird genehmigt.</p> <p>3. Ein Abbruch der Garage mit Neubau am gleichen Ort entsprechend der Nutzung „Sommervariante“ - einschließlich eines Lagerschuppens - und eine begrenzte Erweiterung nach Westen sowie eine Erhöhung des Daches auf Höhe der Grundstücksmauer werden bei Vorliegen der finanziellen Voraussetzungen befürwortet.</p> <p>4. Die derzeitige Finanzlage der Landeshauptstadt München schließt eine sofortige Finanzierung aus städtischen Mitteln aus. Das Kulturreferat zusammen mit dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei prüfen daher alternative Möglichkeiten einer Finanzierung bzw. Kofinanzierung.</p> <p>5. Die Fortführung des Projektes erfolgt bei Finanzierungszusage verwaltungsintern.</p> <p>6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03777 von der SPD / VOLT - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 03.04.2023, Artist-in-Residence-Programm: Umbau der Garage des Ebenböckhauses zum Atelier, ist damit ordnungsgemäß behandelt.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch unter	<p>Artist-in-Residence, Ebenböckhaus</p>
Ortsangabe	<p>21. Stadtbezirk</p>

Telefon: 089 233-28718

Kulturreferat

Abteilung 3 Kulturelle Bildung,
Internationales, Urbane Kulturen

Artist-in-Residence-Programm: Umbau der Garage des Ebenböckhauses zum Atelier

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15762

2 Anlagen

Beschluss des Kulturausschusses vom 17.07.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	2
1. Ausgangslage	2
2. Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des Vorbescheids.....	2
3. Weiteres Vorgehen	3
4. Klimaprüfung	4
5. Behandlung eines Stadtratsantrages.....	4
5.1 Artist-in-Residence-Programm: Umbau der Garage des Ebenböckhauses zum Atelier, Antrag Nr. 20-26 / A 03777 von von der SPD / VOLT - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 03.04.2023	4
6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	4
II. Antrag	5
III. Beschluss.....	5

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Gemäß § 60 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats müssen aufgegriffene Anträge, die nach dem 31.05.2017 gestellt wurden, innerhalb von weiteren sechs Monaten abschließend behandelt werden, soweit der Stadtrat nichts anderes beschließt.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 04.10.2023, Nr. 10-26 / V 10890 wurde das Nutzerbedarfsprogramm mit der Bedarfsdarstellung des Artist-in-Residence-Programms im Ebenböckhaus zum Umbau der Garage zum Werkstatt-Atelier und zur Errichtung zusätzlicher Lagerflächen vorläufig genehmigt. Das Kommunalreferat wurde gebeten, das Baureferat mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Varianten Sommernutzung und Ganzjahresnutzung zu beauftragen sowie einen Vorbescheid zu beantragen, um die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit zu klären. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des Vorbescheids sollen dem Stadtrat berichtet werden. Der Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 03777 blieb aufgegriffen, eine Fristverlängerung bis 31.03.2025 erfolgte mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 24.04.2024, Nr. 20-26 / V 12765. Da erst die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des Vorbescheids abgewartet werden mussten und aufgrund der Beteiligung unterschiedlicher Referate sowie der notwendigen Abstimmungen kann die Vorlage erst jetzt erfolgen.

2. Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des Vorbescheids

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des Vorbescheids liegen inzwischen vor.

Das Grundstück ist gemäß dem Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfs- bzw. Sondergrünfläche ausgewiesen ist. Die Garage selbst steht nicht unter Denkmalschutz, sondern befindet sich nur in unmittelbarer Nähe denkmalgeschützter Objekte wie der Villa, der Hofmauer und des Villengartens.

Der Baumbestand auf dem Grundstück und besonders zwei Bäume, eine Berg-Ulme und eine gekappte Esche wurden als schützenswert eingestuft.

Im Rahmen des Vorbescheids wurden zwei alternative Entwürfe entwickelt.

Variante 1 beinhaltet, die bestehende Garage aufzustocken oder durch einen Neubau mit gleicher Grundfläche und Lage zu ersetzen, wobei die Höhe von 3,00 Metern auf 4,70 Meter erhöht wird, um eine Künstlerwerkstatt zu schaffen. Zusätzlich ist vorgesehen, etwa 10 Meter weiter südlich entlang der östlichen Grundstücksgrenze einen Lagerraum oder Schuppen zu errichten. Die vorhandenen Stellplätze sollen im Außenbereich entlang der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden.

Variante 2 sieht einen Neubau anstelle der Garage vor, der nach Osten hin bis zur Grundstücksgrenze erweitert wird. In diesem Neubau sollen sowohl die Künstlerwerkstatt als auch der Lagerraum integriert werden. Um dieses Vorhaben zu realisieren, müsste jedoch die Berg-Ulme gefällt werden.

Die Prüfung im Rahmen des Vorbescheids durch die Lokalbaukommission ergab, dass die Nutzung der Räumlichkeiten als Künstlerwerkstatt für wechselnde Gastkünstler aus planungsrechtlicher Sicht zulässig ist. Allerdings wurde die in Variante 1 geplante Erhöhung der Wandhöhe über die denkmalgeschützte Gartenmauer hinaus abgelehnt. Auch

der Bau von Stellplätzen im Außenbereich wurde nicht in Aussicht gestellt, da dies den Teilabbruch der östlich gelegenen, denkmalgeschützten kleinen Gartenmauer sowie die zusätzliche Fällung geschützter Bäume zur Folge hätte. Dem Bau des Lagers bzw. Schuppens, wie in Variante 1 vorgesehen, wurde ebenfalls nicht zugestimmt, da dieser aus denkmalpflegerischer Sicht unzulässig ist und für eine frostfreie Gründung weitere Baumfällungen erforderlich wären.

Bei der Prüfung von Variante 2 wurde dem Abbruch und Neubau eines Werkstattgebäudes bzw. Künstlerateliers an gleicher Stelle zugestimmt, sofern die Wandhöhe und das Dach nicht über die Höhe der denkmalgeschützten Gartenmauer hinaus erhöht werden. Eine Erweiterung aufgrund von Platzbedarf wurde lediglich in geringem Umfang nach Westen hin in Aussicht gestellt. Es wurde festgelegt, dass alle geplanten Anlagen innerhalb des festgelegten Baufelds realisiert werden müssen, weshalb der Fällung geschützter Bäume außerhalb dieses Bereichs nicht zugestimmt wurde. Zudem wurde festgestellt, dass eine Ablösung der Stellplätze in der Garage bei einer Umnutzung zur Künstlerwerkstatt nicht erforderlich ist, da diese nicht fest an die Nutzung gebunden sind.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des Vorbescheids lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Eine Umnutzung der Garage oder ein Abriss mit anschließendem Neubau einer Künstlerwerkstatt ist planungsrechtlich zulässig, sofern keine Erhöhung der Wandhöhe erfolgt und lediglich eine geringfügige Erweiterung nach Westen für potenzielle Lagerflächen innerhalb des Baufelds vorgenommen wird. Dies bedeutet dennoch eine Erhöhung der lichten Raumhöhe von derzeit 2,30 m in der Garage auf etwa 3,00 m. Die Fällung geschützter Bäume sowie die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb des festgelegten Baufelds wurden nicht genehmigt. Ebenso wurde einem (Teil-)Abbruch der denkmalgeschützten Gartenmauer nicht zugestimmt.

Des Weiteren sind die Stellplätze in der bestehenden Garage nicht gebunden, sodass eine Ablösung der Stellplätze nicht erforderlich ist. Auch durch die Umnutzung entstehen keine zusätzlichen Stellplatzanforderungen, sofern die Künstler im benachbarten Ebenböckhaus untergebracht sind.

Der bauliche Aufwand, die Garage umzubauen, ist aufgrund der schlechten Gebäudesubstanz deutlich aufwändiger als ein Abbruch der Garage und die Errichtung eines Neubaus.

3. Weiteres Vorgehen

Der im Vorbescheid teilweise in Aussicht gestellte Umbau der Garage des Ebenböckhauses zu einem Atelier soll nicht weiterverfolgt werden. Der in der Sitzungsvorlage angegebene Nutzerbedarf kann baurechtlich nur teilweise umgesetzt werden.

Ein Abriss und Neubau mit maximaler Ausnutzung der Flächen Richtung Westen ist wirtschaftlicher und erfüllt die Anforderungen aus dem Nutzerbedarfsprogramm. Mit einer reinen Nutzung in den Sommermonaten ohne Heizung sind die Kosten für dieses Projekt unter 300.000.- € (Baupreisindex Stand Feb. 2025) zu erwarten.

Aufgrund des voraussichtlichen Kostenrahmens des Projektes bewegt sich das Vorhaben unterhalb der finanziellen Grenzen für die Hochbaurichtlinien. Das Projekt kann somit verwaltungsintern ohne weitere Beteiligung des Stadtrats geplant und fortgeführt werden. Mit Blick auf die aktuelle Haushaltssituation ist es jedoch erforderlich, alternative

Finanzierungsmöglichkeiten zu suchen, wie z.B. Förderungen, Zuwendungen oder Mitteln aus dem Kulturbaufonds.

4. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja. Bewertung anhand Klimaschutzcheck 2.0.
Das Vorhaben wurde anhand des Klimaschutzcheck 2.0 als „teilweise“ oder „sehr“ klimaschutzrelevant eingestuft, es wurde aber noch keine vertiefte Klimaschutzprüfung durchgeführt, da das Vorhaben nur eine Vorplanung ohne unmittelbare THG-Auswirkung umfasst. Eine vertiefte Klimaschutzprüfung wird eingeleitet, sobald sich die Planungen konkretisieren. Sie wird die weitere Planung begleiten.

5. Behandlung eines Stadtratsantrages

5.1 Artist-in-Residence-Programm: Umbau der Garage des Ebenböckhauses zum Atelier, Antrag Nr. 20-26 / A 03777 von von der SPD / VOLT - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 03.04.2023

Dem Stadtratsantrag wird entsprochen:		
<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> teilweise

6. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Das Baureferat, das Kommunalreferat und die Stadtkämmerei haben die Vorlage mitgezeichnet.

Anhörung des Bezirksausschusses

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

Die Korreferentin des Kulturreferats, Frau Stadträtin Schönfeld-Knor, die Verwaltungsbeirätin für Kulturelle Bildung, Internationales, Urbane Kulturen, Volkskultur, Interkulturelles (Abt.3), Frau Stadträtin Burneleit, die Mitglieder des Kuratoriums des Residenzprogramms Villa Waldberta / Ebenböckhaus, Frau Stadträtin Gökmenoglu, Frau Stadträtin Grimm, Frau Stadträtin Haider, Herr Stadtrat Mentrup und Herr Stadtrat Smolka sowie der BA 21 Pasing-Obermenzing haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag

1. Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse der vorliegenden Machbarkeitsstudie zur Kenntnis.
2. Das im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 04.10.2023 vorläufig genehmigte Nutzerbedarfs- und Raumprogramm der „Sommervariante“ wird genehmigt.
3. Ein Abbruch der Garage mit Neubau am gleichen Ort entsprechend der Nutzung „Sommervariante“ - einschließlich eines Lagerschuppens - und eine begrenzte Erweiterung nach Westen sowie eine Erhöhung des Daches auf Höhe der Grundstücksmauer werden bei Vorliegen der finanziellen Voraussetzungen befürwortet.
4. Die derzeitige Finanzlage der Landeshauptstadt München schließt eine sofortige Finanzierung aus städtischen Mitteln aus. Das Kulturreferat zusammen mit dem Kommunalreferat und der Stadtkämmerei prüfen daher alternative Möglichkeiten einer Finanzierung bzw. Kofinanzierung.
5. Die Fortführung des Projektes erfolgt bei Finanzierungszusage verwaltungsintern.
6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03777 von der SPD / VOLT - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 03.04.2023, Artist-in-Residence-Programm: Umbau der Garage des Ebenböckhauses zum Atelier, ist damit ordnungsgemäß behandelt.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

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

Marek Wiechers
Berufsm. Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Kulturreferat

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

2. An das Kommunalreferat

An das Baureferat

An das Kulturreferat, Abteilung 2

An das Kulturreferat, Abteilung 3

An GL2

An HA II/V 1, Antragsregistrierung

z.K.

Am.....