

Telefon: 0 233-722891

Telefon: 0 233-21199

**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**

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

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kulturausschuss vom  
04.12.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	Mit Beschluss des Kulturausschusses vom 06.02.2020 bzw. der Vollversammlung vom 19.02.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16899, wurde das Nutzerbedarfsprogramm (NBP) für die kulturellen Flächen an der St.-Michael-Straße, bestehend aus einem Stadtteilkulturzentrum und Räumen für die MVHS, vorläufig genehmigt. Des Weiteren sollten im Zuge des Neubaus Räume für ein Haus für Kinder für das Referat für Bildung und Sport errichtet werden. Dem Stadtrat wird ein Zwischenergebnis der bisherigen Vorplanung vorgestellt und zugleich das weitere Vorgehen hinsichtlich der umzusetzenden Variante beantragt.
<b>Inhalt</b>	Grundsatzbeschluss, Variantenentscheidung, vorläufige Genehmigung des kulturellen NBP
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	./.
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, negativ Bewertung anhand Klimaschutzcheck 2.0.

<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<p>Das reduzierte Nutzerbedarfs- und Raumprogramm der Variante 2 a wird vorläufig genehmigt und um eine mögliche maximale Wohnraumnutzung für spezifisches Wohnen erweitert (Variante 2 b).</p> <p>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.</p> <p>Weiter wird das Kommunalreferat beauftragt, mit dem Baureferat für das Projekt die Variante 2 a weiter zu verfolgen und dabei die Möglichkeit von spezifischem Wohnraum, anhand eines Vorbescheides mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, zu klären (Variante 2 b).</p> <p>Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat die Ergebnisse vorzustellen und einen Entscheidungsvorschlag für das weitere Vorgehen zu unterbreiten.</p>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Stadtteilkulturzentrum, MVHS, Berg am Laim
<b>Ortsangabe</b>	14. Stadtbezirk – Berg am Laim, St.-Michael-Straße

Telefon: 0 233-722891

Telefon: 0 233-21199

**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**

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

**6 Anlagen:**

1. Lageplan
2. Nutzerbedarfsprogramm
3. Raumprogramm
4. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 26.11.2024
5. Stellungnahme des Bezirksausschusses vom 27.11.2024
6. Änderungsantrag der CSU-FW-Fraktion vom 13.02.2025

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kulturausschuss vom  
04.12.2025 (SB)  
Öffentliche Sitzung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referenten.....	3
1. Anlass für die Vorlage.....	3
2. Stand der Planung und bisherige Ergebnisse.....	4
2.1 Variante 1: Realisierung in einem Bauabschnitt .....	5
2.2 Variante 2 a: Realisierung in einem Bauabschnitt, reduziertes Raumprogramm .....	6
2.3 Variante 2 b: Realisierung in einem Bauabschnitt, reduziertes Raumprogramm inkl. Wohnraum (vgl. Änderungsantrag CSU-FW-Fraktion vom 13.02.2025) .....	8
2.4 Variante 3: Errichtung in zwei zeitlich getrennten Bauabschnitten .....	9
3. Bewertung der Planungsvarianten.....	10
3.1 Planungsrecht.....	10
3.2 Raumprogramm/Nutzfläche .....	11
3.3 Stellplätze .....	11
3.4 Fördermöglichkeit .....	12
3.5 Nachhaltigkeit/Energieeffizienz.....	13
3.6 Vergleich der Kostengrößenordnungen.....	13
4. Gastronomie .....	15
5. Darstellung der Finanzierung.....	15
6. Fazit.....	16
7. Klimaprüfung.....	16
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten .....	16
9. Anhörung des Bezirksausschusses.....	17
10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats.....	17
II. Antrag der Referenten.....	17
III. Beschluss.....	18

## I. Vortrag der Referenten

### 1. Anlass für die Vorlage

Seit den 1980er Jahren meldet der 14. Stadtbezirk – Berg am Laim Bedarf an einer stadtteilkulturellen Einrichtung zur kulturellen und bürgerschaftlichen Nutzung. Der bestehende und stetig zunehmende Bedarf kann derzeit nur unzureichend befriedigt werden.

Mit Beschluss des Kulturausschusses vom 06.02.2020 bzw. der Vollversammlung vom 19.02.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16899, wurde das Nutzerbedarfsprogramm (NBP) für die kulturellen Flächen an der St.-Michael-Straße im 14. Stadtbezirk, bestehend aus einem Stadtteilkulturzentrum (nachfolgend als SKZ bezeichnet) und Räumen für die Münchner Volkshochschule (nachfolgend als MVHS bezeichnet), vorläufig genehmigt.

Des Weiteren sollten im Zuge des Neubaus Räumlichkeiten für ein Haus für Kinder (nachfolgend als HfK bezeichnet) für das Referat für Bildung und Sport (RBS) errichtet werden. Die Genehmigung des NBP für das HfK wurde verwaltungintern am 16.08.2022 herbeigeführt und das Baureferat (BAU) zugleich mit der Vorplanung für das Gesamtprojekt beauftragt. Mit Stellungnahme der Stadtkämmerei (SKA) zum o.g. Grundsatzbeschluss bzw. zur vorläufigen Genehmigung des kulturellen NBP wurde u.a. beantragt, im Zuge der weiteren Planung das vorhandene Baurecht auf dem städt. Grundstück maximal auszunutzen und weitere Nutzungspotenziale des Grundstücks herauszuarbeiten, die über die bisherigen Nutzerbedarfe SKZ, MVHS und HfK hinausgehen. Die größtmögliche Ausnutzung von Synergieeffekten ist Bestandteil der Planungsaufgabe. In der Abstimmung des Vorplanungsauftrages wurde von der SKA angesichts der Prognosen zukünftiger Finanzierungsmöglichkeiten eingebracht, im Rahmen der Vorplanung zu prüfen, ob das HfK zeitlich getrennt von dem SKZ errichtet werden kann. Dieser Vorschlag wurde im Rahmen der MIP-Fortschreibung des Kulturreferates (KULT) (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04911) am 19.01.2022 dem Stadtrat vorgestellt und durch einen Änderungsantrag beschlossen.

In der gemeinsamen Kommunal- und Kulturausschusssitzung am 13.02.2025 wurde die Entscheidung über den Beratungsgegenstand vertagt und der beigefügte Änderungsantrag (vgl. Anlage 6) eingebracht.

Der Änderungsantrag forderte im Zuge der weiteren Vorplanung für die Variante 2 (hier als Variante 2 a genannt) 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 sein sollte, sollten zumindest die planerisch, baulich und technisch notwendigen Vorbereitungen getroffen werden, damit diese Maßnahme zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt nachgeholt werden kann.

Die Ergebnisse des Änderungsantrages bzgl. der Berücksichtigung von Wohnraum wurden mit einem Hinweis/Ergänzungsblatt vom 15.05.2025 in der gemeinsamen Kommunal- und Kulturausschusssitzung am 27.05.2025 dargestellt. Die Entscheidung über den Beratungsgegenstand wurde erneut vertagt.

Dem Stadtrat wird in der heutigen Sitzung eine zusammengefasste Version über das Zwischenergebnis der bisherigen Vorplanung vorgestellt und zugleich das weitere Vorgehen hinsichtlich der umzusetzenden Variante beantragt.

## 2. Stand der Planung und bisherige Ergebnisse

Für das Baugrundstück an der St.-Michael-Straße im 14. Stadtbezirk mit der Flurnummer 252/6 (Gemarkung Berg am Laim) existiert ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 1725. Dieser legt als Nutzung den Gemeinbedarf Kultur fest und eine Grundfläche (GR) von 1.850 m<sup>2</sup> sowie zwei Vollgeschosse.

In diesem Beschluss bezieht sich daher die Begrifflichkeit „maximale Ausnutzung des Baurechts“ immer auf die im Bebauungsplan festgesetzte GR mit zwei Vollgeschossen – ohne Dachgeschoss.

Als erster Planungsschritt wurde die geforderte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt. Diese sollte darlegen, inwieweit es wirtschaftlich vertretbar wäre, das SKZ und das HfK in zwei getrennten Bauabschnitten zeitlich versetzt zu errichten. Unter der Annahme, dass das SKZ in einem zweiten Bauabschnitt zehn Jahre später errichtet werden soll, ergeben sich aus heutiger Sicht Mehrkosten von ca. 5 Mio. Euro. Die Gründe sind unter anderem, dass zwei Gebäude mehr Fassadenfläche und mehr Brutto-Rauminhalt haben als ein kompakter Baukörper. Zwei Bauabschnitte bedeuten zudem viele kostenintensive Doppelungen (Vergaben, Baustelleneinrichtungen, Technikzentralen, Hausanschlüsse, Abnahmen etc.). Außerdem sind weitere Baupreisseigerungen bei späterer Realisierung zu erwarten. Des Weiteren ist das SKZ als einzeln gebauter Baukörper in weit geringerem Maße förderfähig als im Zusammenhang mit der Nutzung HfK in einem gemeinsamen Baukörper. Fördergelder können demgemäß nicht vollumfänglich abgeschöpft werden. Das Fördervolumen wäre nach aktuellem Stand um ca. 700.000 Euro geringer.

Bestandteil des Grundsatzbeschlusses war unter anderem die Forderung, das Baurecht (gemäß gültigem Bebauungsplan) vollständig auszunutzen, was auch bei allen untersuchten Varianten erreicht wird. Die planerischen Untersuchungen haben ergeben, dass auf Grund der Raumgeometrie neben den festgelegten Nutzungen SKZ, Räume für die MVHS und HfK noch weitere Nutzflächen von ca. 200 m<sup>2</sup> möglich wären.

Daneben wurden mögliche Synergieeffekte untersucht. Bei der Erstellung des Gebäudes in einem Bauabschnitt können die Technikzentralen für Heizung, Lüftung, Sanitär, EDV- und Elektrotechnik für beide Nutzungen gemeinsam genutzt werden. Auch die Tiefgarage sowie die oberirdischen Stellplätze können in einem gemeinsamen und somit platzsparenden Konzept angeordnet werden, sofern das Bauvorhaben in einem Bauabschnitt erstellt wird. Die beiden Nutzungen SKZ und HfK würden so angeordnet, dass ein gemeinsamer Ankunftsplatz gebildet wird.

Innerhalb des SKZ gäbe es für die Besucher\*innen der MVHS und des SKZ etliche gemeinsam genutzte Flächen wie Toilettenanlagen, Teeküchen, Verkehrsflächen und Zugänge.

Außerdem wurde untersucht, ob es möglich wäre auf eine Tiefgarage zu verzichten, um wirtschaftlicher und nachhaltiger zu bauen. Um Stellplätze einzusparen, wurden hierbei in enger Abstimmung mit den Nutzern verschiedene Wechselnutzungen geprüft. Aufgrund der Vielzahl von Funktionseinheiten und internen Abhängigkeiten würden entsprechende Wechselnutzungen jedoch zu erheblichen Einschränkungen im Betrieb und der späteren Nutzung führen. Deswegen ist auf Grundlage des seinerzeit genehmigten NBP eine Tiefgarage notwendig. Die Lage/Anzahl der Stellplätze oberirdisch bzw. in einer Tiefgarage wurde mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) - Lokalbaukommission (LBK) im Detail besprochen.

Nach Erstellung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden ergänzend zu den Fragestellungen aus dem Grundsatzbeschluss nochmals die Bedarfe beim RBS und KULT abgefragt, um den laufenden Konsolidierungen Rechnung zu tragen und mögliche Einsparpotentiale auszuloten. Das RBS hat den im Grundsatzbeschluss dargestellten Bedarf bestätigt. Das KULT sieht die Möglichkeit, seinen Bedarf zu reduzieren: geringere Personenanzahl im Saal (max. 190 statt max. 250 Personen), 2 statt 3 Gruppenräume, kein

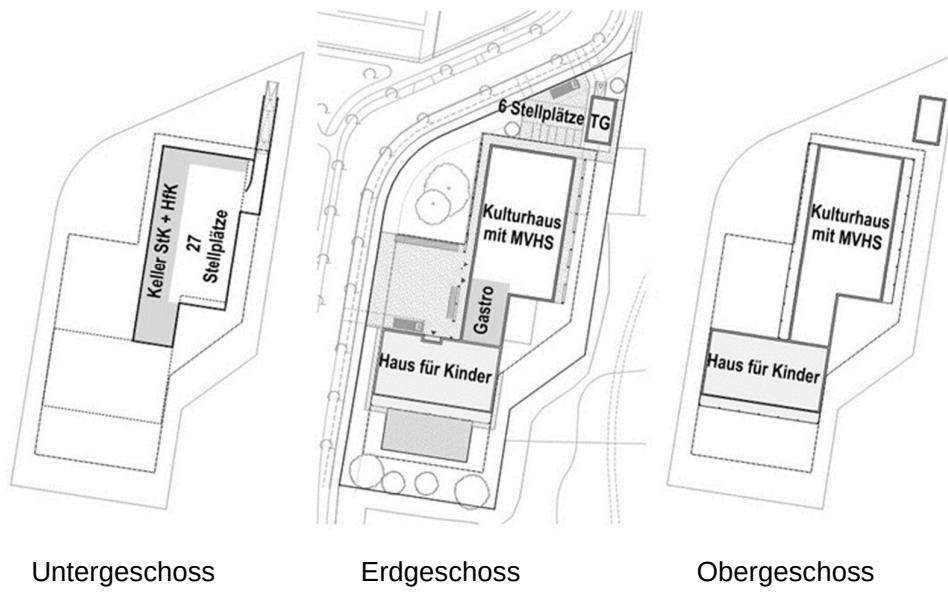
Gastroräum.

Aufgrund dieser verschiedenen Aspekte wurden folgende drei Varianten näher betrachtet, wobei selbstverständlich weitere differenzierbare Varianten vorstellbar sind. Die Prüfung weiterer Varianten wäre jedoch mit einem hohen Zeit- und Kostenfaktor verbunden.

Die Resultate des Änderungsantrages vom 13.02.2025 in Bezug auf die Berücksichtigung von Wohnraum wurden in einem Hinweis/Ergänzungsblatt vom 15.05.2025 dargestellt und für die gemeinsame Kommunal- und Kulturausschusssitzung am 27.05.2025 vorbereitet. Die Ergebnisse des Änderungsantrages wurden in den nachfolgenden Punkten ergänzt.

## 2.1 Variante 1: Realisierung in einem Bauabschnitt

Die vorläufig genehmigten NBPe laut Beschluss des Kulturausschusses vom 06.02.2020 bzw. der Vollversammlung vom 19.02.2020, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16899, werden in einem Gebäude inkl. zusätzlicher Flächen untergebracht und in einem Bauabschnitt errichtet.



### Planungsrecht/Städtebau

Die Baukörper sind zweigeschossig mit Flachdach. Das SKZ mit Räumen für die MVHS liegt parallel zur St.-Michael-Str. Für eine optimale Besonnung ist das HfK, südlich davon, um 90° gedreht. Zwischen dem SKZ und dem HfK ist die Gastronomie als Verbindungskörper angeordnet. Durch die geschickte Anordnung der Baukörper wird ein gemeinsamer Ankunftsplatz gebildet.

#### Raumprogramm/Nutzfläche

Das Raumprogramm laut Grundsatzbeschluss ist vollumfänglich umgesetzt.

#### Stellplätze

Es ist eine Tiefgarage mit 27 Stellplätzen notwendig.

#### Fördermöglichkeit

Das Gebäude (SKZ und HfK) ist mit der Nachhaltigkeitszertifizierung Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und mit dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) zertifizierbar und somit förderfähig.

#### Nachhaltigkeit/Energieeffizienz

Das Gebäude wird als Holzbau, der Keller und die Tiefgarage in Stahlbeton errichtet.

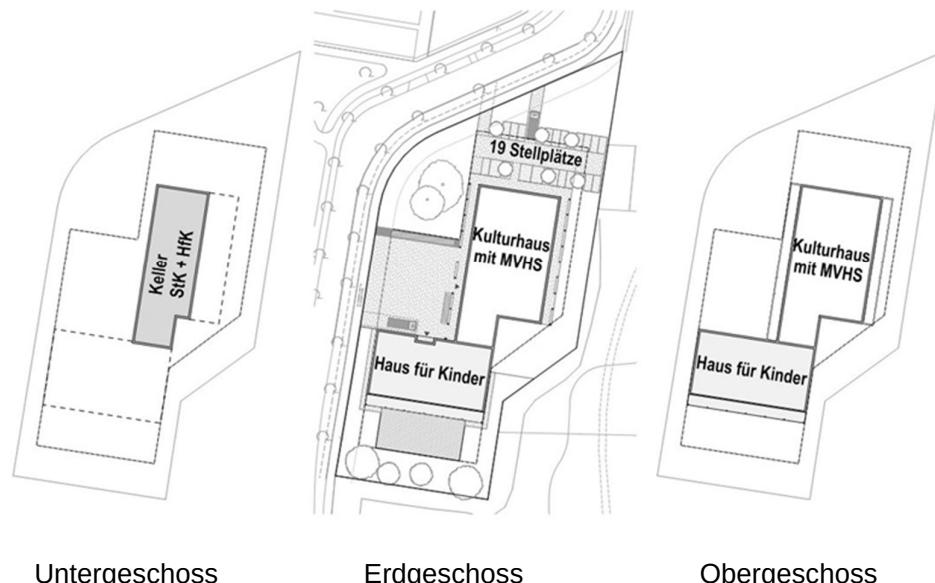
Die Anforderungen aus den Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität stadtgenerer Gebäude, Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019 und dem Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: „Von der Vision zur Aktion“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040 vom 19.01.2022, werden berücksichtigt.

Kostengrößenordnung (grober Kostenrahmen; noch keine Kostenschätzung)

Die Projektkosten bewegen sich zwischen ca. 37 und ca. 42 Mio. Euro (Baupreisindex 127,2 / Feb 2024).

## 2.2 Variante 2 a: Realisierung in einem Bauabschnitt, reduziertes Raumprogramm

Reduziertes Raumprogramm für das SKZ. Das Gebäude wird in einem Bauabschnitt errichtet.



#### Planungsrecht/Städtebau

Die Baukörper sind zweigeschossig mit Flachdach. Das SKZ mit Räumen der MVHS liegt parallel zur St.-Michael-Str. Für eine optimale Besonnung ist das HfK, südlich davon, um 90° gedreht. Durch die geschickte Anordnung der Baukörper wird ein gemeinsamer Ankunftsplatz gebildet.

#### Raumprogramm/Nutzfläche

Das Raumprogramm des SKZ wird entgegen dem NBP aus dem Grundsatzbeschluss reduziert.

#### Stellplätze

Die Anordnung der notwendigen Stellplätze erfolgt komplett oberirdisch im nördlichen Grundstücksbereich. Eine Tiefgarage ist nicht mehr erforderlich. Ein kompletter Verzicht auf das Untergeschoss ist aber nicht möglich, da dort die notwendigen Technikflächen, der Musikübungsraum und Lagerflächen verortet werden müssen. Im Rahmen der Vorplanung wird überprüft, ob durch Nutzung von Flächen eines Dachgeschosses auf das Untergeschoss komplett verzichtet werden kann.

#### Fördermöglichkeit

Das Gebäude (SKZ und HfK) ist mit der Nachhaltigkeitszertifizierung Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und mit dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) zertifizierbar und somit förderfähig.

#### Nachhaltigkeit/Energieeffizienz

Das Gebäude wird als Holzbau, der Keller in Stahlbeton errichtet. Auf die Errichtung der Tiefgarage kann verzichtet werden, was sich ebenso wie das kleinere Gebäudevolumen positiv auf die Ökobilanz auswirkt. Die Anforderungen aus den Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität stadt eigener Gebäude, Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019 und dem Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: „Von der Vision zur Aktion“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040 vom 19.01.2022, werden berücksichtigt.

#### Kostengrößenordnung (grober Kostenrahmen; noch keine Kostenschätzung)

Durch den Verzicht auf die Tiefgarage werden ca. 2 Mio. Euro eingespart. Der kleinere Baukörper wirkt sich positiv auf die Kosten aus. Die Projektkosten bewegen sich zwischen ca. 32 und ca. 35 Mio. Euro (Baupreisindex 127,2 / Feb 2024).

## **2.3 Variante 2 b: Realisierung in einem Bauabschnitt, reduziertes Raumprogramm inkl. Wohnraum (vgl. Änderungsantrag CSU-FW-Fraktion vom 13.02.2025)**

Reduziertes Raumprogramm für das SKZ. Das Gebäude wird in einem Bauabschnitt errichtet. Ausbau des Dachgeschosses für Wohnraum.

### Planungsrecht/Städtebau

Der Baukörper der Variante 2 a wird um das Dachgeschoss als Wohnraum erweitert. Eine Befreiung für klassisches Wohnen wird kritisch gesehen. Eine Genehmigung für spezifisches Wohnen, beispielsweise für Kindertagesstättenpersonal muss im nächsten Planungsschritt erfolgen.

### Raumprogramm/Nutzfläche

Das Raumprogramm des SKZ wird entgegen dem NBP aus dem Grundsatzbeschluss reduziert. Ergänzt wird Wohnraum im Dachgeschoss.

### Stellplätze

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 (MOR) geklärt werden und ggf. ein Mobilitätskonzept entsprechend erarbeitet werden. Inwieweit dies noch oberirdisch möglich ist, bedarf einer tiefergehenden und zeitintensiven Prüfung.

### Fördermöglichkeit

Durch die Vermischung von Kultur- und Wohnnutzung muss geprüft werden, ob das Gebäude (SKZ mit HfK und Ausbau Dachgeschoss für Wohnraum) mit der Nachhaltigkeitszertifizierung Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und mit dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) zertifizierbar und förderfähig ist. Ein nachhaltiger, reiner Holzbau wäre auf Grund der Schallproblematik nicht umsetzbar.

### Nachhaltigkeit/Energieeffizienz

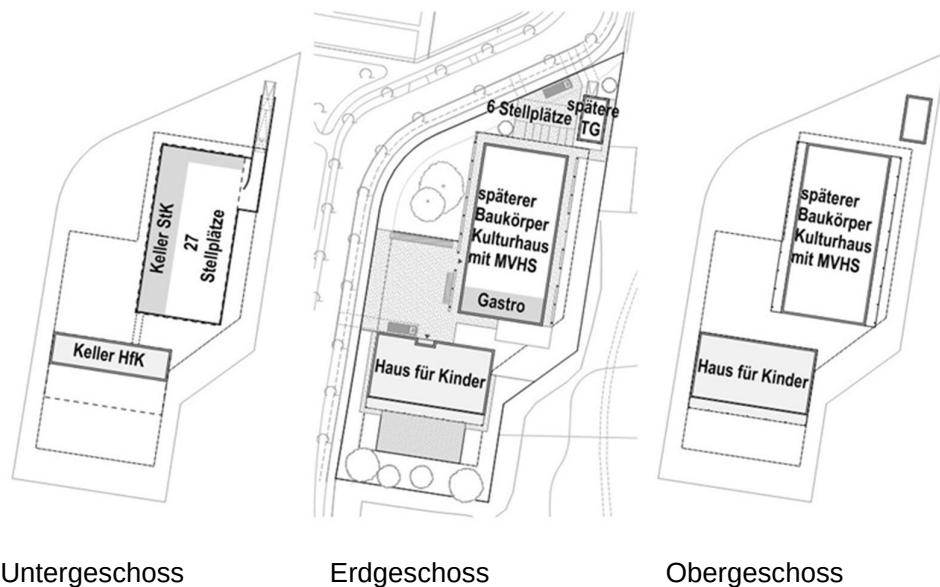
Durch die Schaffung weiterer Nutzungen (z.B. Wohnraum) ist vss. eine Tiefgarage zu planen. Die Reduzierung der notwendigen Stellplätze als Alternative muss im Vorfeld erarbeitet werden. Die Anforderungen aus den Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität stadtgener Gebäude, Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019 und dem Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: „Von der Vision zur Aktion“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040 vom 19.01.2022, müssen geprüft werden.

### Option eines späteren Ausbaus

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.

## 2.4 Variante 3: Errichtung in zwei zeitlich getrennten Bauabschnitten

In einem ersten Bauabschnitt wird das HfK errichtet; das SKZ wird in einem zeitlich versetzten, zweiten Bauabschnitt errichtet. Das NBP wird, wie im Grundsatzbeschluss genehmigt, umgesetzt.



Planungsrecht/Städtebau

Die Baukörper sind zweigeschossig mit Flachdach. Das SKZ mit Räumen der MVHS liegt parallel zur St.-Michael-Str. Für eine optimale Besonnung ist das HfK, südlich davon, um 90° gedreht. Durch die geschickte Anordnung der Baukörper wird ein gemeinsamer Ankunftsplatz gebildet.

## Raumprogramm/Nutzfläche

Das Raumprogramm würde gemäß Grundsatzbeschluss umgesetzt werden. Ob eine zusätzliche Nutzung möglich wäre, wurde bei dieser Variante nicht tiefergehend untersucht.

## Stellplätze

Die Stellplätze für das HfK können vorerst oberirdisch erstellt werden. Mit Errichtung des 2. Bauabschnitts muss aufgrund der notwendigen Stellplätze eine Tiefgarage gebaut werden.

### Fördermöglichkeit

Das SKZ als einzeln gebauter Baukörper ist in geringerem Maße und ggf. auch nicht förderfähig, da es nicht zusammen mit dem HfK in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex errichtet wird.

## Nachhaltigkeit/Energieeffizienz

Das Gebäude wird als Holzbau, der Keller und die Tiefgarage in Stahlbeton errichtet. Die Anforderungen aus den Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität stadteigener Gebäude, Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019 und dem Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: „Von der Vision zur Aktion“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040 vom 19.01.2022, werden berücksichtigt.

Kostengrößenordnung (grober Kostenrahmen; noch keine Kostenschätzung)

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Errichtung in zwei zeitlich getrennten Bauabschnitten) ergab unter der Annahme, dass das SKZ ca. 10 Jahre später als das HfK errichtet wird, Mehrkosten in Höhe von ca. 5 Mio. Euro. Die Projektkosten bewegen sich insgesamt für beide Baukörper zwischen ca. 42 und ca. 47 Mio. Euro (Baupreisindex 127,2 / Feb. 2024).

Für die im ersten Bauabschnitt solitäre Herstellung eines HfK wären Kosten in Höhe von ca. 8-10 Mio. Euro (Baupreisindex 127,2 / Feb 2024) zu veranschlagen.

## 3. Bewertung der Planungsvarianten

Jede Variante wurde hinsichtlich folgender Kriterien betrachtet:

### 3.1 Planungsrecht

Das Baurecht wird bei **jeder Variante** hinsichtlich der festgesetzten GR **voll ausgenutzt**. Bei **Variante 1 und 3** wird die gemäß Bebauungsplan zulässige GR überschritten. Eine Befreiung wurde vom PLAN aber in Aussicht gestellt. Mittels dieser voraussichtlich genehmigungsfähigen Abweichung können zusätzliche Flächen für weitere, bisher nicht definierte Nutzungen in Höhe von ca. 200 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Ein Dachgeschoss wurde in den bisherigen Planungen nicht berücksichtigt. Dies müsste durch eine Bauvoranfrage geklärt werden, in der die zusätzlichen Nutzungen vorgegeben sein müssen, um neben dem Maß der Nutzung auch die Art der Nutzung abzuklären. Mit einem Dachgeschoss könnte rechnerisch insgesamt eine Geschossfläche von ca. 4.900 m<sup>2</sup> und somit weitere 500 m<sup>2</sup> für weitere Nutzungen erreicht werden.

Weitere Ergänzung aufgrund des Änderungsantrages zu **Variante 2 b:**

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

Eine Wohnnutzung bedarf einer Befreiung vom Bebauungsplan. Klassisches Wohnen wird nicht als Gemeinbedarf angesehen, was eine Befreiung erschwert. Hierdurch wären die Grundzüge der Planung berührt. Inwieweit ein spezifisches Wohnen, beispielsweise für Kindertagesstättenpersonal, genehmigt werden könnte, kann verlässlich erst durch Einreichen eines Vorbescheideantrages geklärt werden. Diese endgültige Baurechtsprüfung erfolgt im nächsten Planungsschritt.

### 3.2 Raumprogramm/Nutzfläche

Bei **Variante 1** wird das Raumprogramm laut Grundsatzbeschluss vollumfänglich umgesetzt (SKZ: großer Saal, 3 Gruppenräume, Gastronomie, MVHS, HfK: 3 Krippengruppen und 3 Kindergartengruppen). Zusätzlich sind auf ca. 200 m<sup>2</sup> weitere Nutzungen möglich.

Bei **Variante 2 a** ist das Raumprogramm des SKZ entgegen dem NBP aus dem Grundsatzbeschluss reduziert: verringerte Personenanzahl im Saal (max. 190 statt max. 250 Personen), 2 statt 3 Gruppenräume, kein Gastroraum. Es gibt keine zusätzliche Nutzung. Das HfK behält das vorläufig genehmigte NBP laut Beschluss (3 Krippengruppen und 3 Kindergartengruppen) bei. Das Baurecht ist im Rahmen der gesetzten GR ausgenutzt.

Bei **Variante 2 b** wird das Raumprogramm/Nutzfläche von **Variante 2 a** um Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschosses ergänzt. Die Schaffung weiterer Nutzungen wie Wohnen führt dazu, dass die erforderlichen Stellplätze laut gültiger Stellplatzsatzung nicht mehr oberirdisch auf dem Grundstück untergebracht werden können; eine Tiefgarage wäre nötig oder eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze, die aber im Vorfeld mit dem PLAN und dem MOR geprüft werden müsste (ggf. Mobilitätskonzept). 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.

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

Bei **Variante 3** wird das Raumprogramm laut Grundsatzbeschluss für das HfK vollumfänglich umgesetzt. Das Raumprogramm für das SKZ (großer Saal, 3 Gruppenräume, Gastronomie, MVHS) müsste evtl. bei einer um 10 Jahre angenommenen zeitlich versetzten Realisierung angepasst werden. Eine zusätzliche Nutzung, für z.B. Atelierräume, müsste ebenfalls überprüft werden.

Am meisten Nutzfläche wird bei Variante 1 geschaffen. Hier sind neben den NBP auch noch zusätzliche Nutzungen auf ca. 200 m<sup>2</sup> möglich.

### 3.3 Stellplätze

Bei **Variante 1** sind Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen nachzuweisen. 4 Stellplätze benötigt das HfK für den Hol- und Bringverkehr. Höchstwahrscheinlich können auch mit einem Mobilitätskonzept nicht alle Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden, so dass eine Tiefgarage nötig wird.

Bei **Variante 2 a** sind aufgrund des Verzichts auf den externen Gastronomiebetrieb und die Verkleinerung des Veranstaltungssaals weniger Stellplätze nachzuweisen, zusätzlich sind 4 Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für das HfK notwendig. Die Anordnung der Stellplätze kann, auch aufgrund des geringeren Baukörpers, komplett oberirdisch im nördlichen Grundstücksbereich erfolgen, was aber auch zu einer geringeren Begrünung der Freiflächen führt.

#### **Variante 2 b**

Eine vertiefte Bewertung der notwendigen, nachzuweisenden Stellplätze für diese Variante kann erst im nächsten Planungsschritt erfolgen. Voraussichtlich ist jedoch die Schaffung einer Tiefgarage notwendig.

Bei **Variante 3** sind für das HfK 4 Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr und 2 Stellplätze für Angestellte nachzuweisen. Die Parkplätze sind für den ersten Bauabschnitt oberirdisch im Westen beim HfK angeordnet und werden mit Errichtung des SKZ in den Norden verschoben. Bei Erstellung des zweiten Bauabschnittes muss für die Nutzungen des SKZ eine Tiefgarage errichtet werden. Durch den notwendigen Abstand zwischen den beiden Baukörpern (direkter Anbau später nicht möglich) gehen Flächen für oberirdische Stellplätze verloren.

Bei **Variante 1 und 3** ist voraussichtlich eine Tiefgarage notwendig. Bei Variante 2 b wäre eine Tiefgarage in die Planung aufzunehmen und ein späterer Wegfall ungewiss. Bei **Variante 2 a** können alle notwendigen Stellplätze oberirdisch angeordnet werden. Die Kostenersparnis beim Verzicht auf eine Tiefgarage beträgt ca. 2 Mio. Euro.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 17.09.2025, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17769, wurde eine neue Satzung für die LHM zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) erlassen. Die Auswirkungen dieser novellierten Stellplatzsatzung auf den Nachweis der benötigten Stellplätze für das Bauvorhaben an der St.-Michael-Straße stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Eine detaillierte und verlässliche Festlegung erfolgt im Rahmen einer Bauvoranfrage, die sich an die Variantenentscheidung anschließen wird.

### **3.4 Fördermöglichkeit**

Bei **Variante 1 und 2 a** ist das gesamte Gebäude (SKZ und HfK) jeweils mit der Nachhaltigkeitszertifizierung Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und mit dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) zertifizierbar und somit mit ca. 1 Mio. Euro förderfähig.

Bei **Variante 2 b** ist durch die Vermischung von Kultur- und Wohnnutzung zu prüfen, ob das Gebäude (SKZ mit HfK und Ausbau Dachgeschoss für Wohnraum) mit der Nachhaltigkeitszertifizierung Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und mit dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) zertifizierbar und förderfähig ist. Ein nachhaltiger, reiner Holzbau wäre auf Grund der Schallproblematik nicht umsetzbar.

Bei **Variante 3** ist das Gebäude SKZ nicht mit der Nachhaltigkeitszertifizierung Qualitäts-siegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) zertifizierbar, da es für die alleinige Nutzung Kulturzentrum keine Systemvariante nach dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) gibt. Eine Förderung Klimafreundlicher Neubau mit QNG ist daher nicht möglich.

Die Förderfähigkeit mit der Förderung Klimafreundlicher Neubau ohne QNG kann für das SKZ zwar angestrebt werden, jedoch ist es aufgrund der geringeren Nutzfläche (ohne Nutzfläche HfK) fraglich, ob die Anforderungen der Ökobilanz-Zielwerte an den Primär-energiebedarf und die CO2-Äquivalente erreicht werden können. Eine Förderung ist daher ungewiss.

Das Gebäude HfK ist mit der Nachhaltigkeitszertifizierung QNG zertifizierbar.

Das Erreichen einer Zertifizierung ist sehr kostenintensiv, zeitaufwändig und nur mit hohen Aufwendungen erreichbar. Daher ist es sinnvoll, bei Gebäuden mit dieser geringen Nutzfläche von einer Zertifizierung nach QNG abzusehen, da dies nicht wirtschaftlich wäre. Damit ist eine Förderung Klimafreundlicher Neubau mit QNG nicht möglich.

Die Förderfähigkeit mit der Förderung Klimafreundlicher Neubau ohne QNG kann für das HfK zwar später angestrebt werden, jedoch ist es aufgrund der geringeren Nutzfläche (ohne Nutzfläche SKZ) fraglich, ob die Anforderungen der Ökobilanz-Zielwerte an den Primärenergiebedarf und die CO<sub>2</sub>-Äquivalente erreicht werden können. Eine Förderung ist daher ungewiss.

### **3.5 Nachhaltigkeit/Energieeffizienz**

Alle Aufgabenstellungen aus den Klimaprogrammen können bei **jeder Variante** realisiert werden. Sämtliche Richtlinien gemäß den Vorgaben des Bauleitfadens an Baustoffen, Energieeffizienz und techn. Gebäudeausrüstung werden umgesetzt. Mit diesen optimierten Rahmenbedingungen wird der EG 40 Standard (BEG) erreicht bzw. unterschritten.

Der Bau einer Tiefgarage bei **Variante 1 und 3** wirkt sich allerdings aufgrund des Einsatzes von Stahlbeton negativ auf die Ökobilanz aus (CO<sub>2</sub>-Bilanz).

Bei **Variante 2 a** kann auf die Errichtung der Tiefgarage verzichtet werden. Damit minimiert sich die Unterkellerung und der Einsatz des Stahlbetons. Ganz auf die Unterkellerung kann allerdings nicht verzichtet werden, weil im UG die notwendigen Technikflächen, der Musikübungsraum und Lagerflächen verortet sind. Das wirkt sich positiv auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz des Gebäudes aus. Zudem wird durch die Reduzierung des Nutzerbedarfsprogramms das Bauvolumen reduziert, was sich ebenfalls positiv auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz auswirkt.

Bei **Variante 2 b** ist durch die Schaffung weiterer Nutzungen (z.B. Wohnraum) vss. eine Tiefgarage zu planen. Die Reduzierung der notwendigen Stellplätze als Alternative muss im Vorfeld erarbeitet werden. Die Anforderungen aus den Stadtratsbeschlüssen zur Klimaneutralität stadtgener Gebäu, Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16525 vom 18.12.2019 und dem Grundsatzbeschluss II / Klimaneutrales München 2035 und Klimaneutrale Stadtverwaltung 2030: „Von der Vision zur Aktion“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05040 vom 19.01.2022, müssen geprüft werden.

### **3.6 Vergleich der Kostengrößenordnungen**

**Variante 1** wurde in Bezug auf die Projektkosten mit 100 % angesetzt, weil hier die im Grundsatzbeschluss geforderten NBPe vollumfänglich umgesetzt werden.

Bei **Variante 2 a** sind die Projektkosten durch den kleineren Baukörper und den Wegfall der Tiefgarage geringer und stehen bei rund 85 % gegenüber Variante 1.

Bei **Variante 2 b** ergibt sich eine detaillierte Aufschlüsselung erst nach Abschluss der Vorplanung.

**Variante 3** ist die unwirtschaftlichste Variante. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Varianten 1 und 3 ergeben, dass die Realisierung in zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten um ca. 5 Mio. Euro teurer ist als die Umsetzung in einem Bauabschnitt. Die Projektkosten sind bzgl. Variante 1 mit ca. 113 % veranschlagt.

**Hinweis:** 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 Bruttogeschoßfläche, 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.

zulässige Grundfläche lt. Bebauungsplan: 1.850 m <sup>2</sup> (für eine Überschreitung der GR ist eine Befreiung möglich)	Variante 1	Variante 2 a	Variante 2 b	Variante 3
Planungsrecht, GR Gebäude	2.237 m <sup>2</sup>	1.820 m <sup>2</sup>	1820 m <sup>2</sup>	2.249 m <sup>2</sup>
Raumprogramm/ Nutzfläche	+++	++	+++	+++
Stellplätze	Tiefgarage	Oberirdisch	Tiefgarage	Tiefgarage
Fördermöglichkeit	+++	+++	zu prüfen	+
Nachhaltigkeit/ Energieeffizienz	++	+++	zu prüfen	++
Vergleich der Kostengrößenordnungen	100 % ++	85 % +++	zu prüfen	113 % +
Kostengrößenordnung in Euro (Index 127,2 Feb 2024) (davon ca. 8-10 Mio. € für das HfK)	37 – 42 Mio. €	32 – 35 Mio. €	zu prüfen	42 – 47 Mio. €

#### **4. 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 zusätzliche 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 Haushaltssmitteln ist es nicht Aufgabe der LHM, eine externe Gastro mit erheblichem finanziellem Mehraufwand zu planen und Flächen zur Verfügung zu stellen. Zudem obliegt der LHM das Leerstandsrisko, das bei einer Gastronomie hoch ist.

In der Variante 2 a und b 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.

#### **5. Darstellung der Finanzierung**

Nach den städtischen Hochbaurichtlinien werden die Projektkosten (qualifizierte Kostenabschätzung) vom BAU im Rahmen der Vorplanung ermittelt und dem Stadtrat mit dem Projektantrag zur Entscheidung vorgelegt.

Die Betriebskosten für das SKZ werden sich im üblichen Rahmen bewegen, die Finanzierung wird rechtzeitig im Rahmen des Beschlusses zum Betriebskonzept vor absehbarer Inbetriebnahme sichergestellt.

Die Finanzierung der MVHS ist noch nicht sichergestellt. Teilweise kann eine Gegenfinanzierung durch die Aufgabe der derzeit angemieteten Räume erfolgen.

Der Aufsichtsrat hat im Herbst 2019 dem vorläufigen Nutzerbedarf für die MVHS zugestimmt und wird zu gegebener Zeit mit den finanziellen Auswirkungen befasst.

Im Zuge der Haushaltskonsolidierung stehen alle Bedarfe auf dem Prüfstand und es werden neue Konzepte entwickelt. In der Entwurfsphase werden erneut Synergiepotentiale eruiert (zum Beispiel die gemeinsame Nutzung der Umkleiden und des großen Veranstaltungssaales) und das Raumprogramm wird weiterhin mit dem Ziel der Multifunktionalität optimiert.

#### **Förderung**

Das HfK ist grundsätzlich nach Art. 10 BayFAG i.V.m. Art. 28 BayKiBiG - vorbehaltlich der baufachlichen Prüfung - zuwendungsfähig. Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn sowie die entsprechenden Zuwendungen werden vor Auftragsvergabe herbeigeführt.

Das Projekt ist für die Förderung klimafreundlicher Neubau (KfW-Programm 499) grundsätzlich geeignet. Die Förderung wird projektspezifisch in Abstimmung mit der SKA geprüft und bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen vor Auftragsvergabe herbeigeführt.

## 6. Fazit

Um der angespannten Haushaltslage Rechnung zu tragen, wurde das NBP des SKZ vom KULT überarbeitet und reduziert. Mit dem reduzierten Raumprogramm können dennoch die kulturellen und bürgerschaftlichen Interessen bei geringeren Baukosten 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 ist aus Wirtschaftlichkeits- und Sparsamkeitsgründen nicht sinnvoll. 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 RBS 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 (1.BA HfK, 2.BA SKZ 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 wäre die Variante 2 a ausreichend. Der aus ökologischen sowie wirtschaftlichen Gründen günstige Verzicht auf eine Tiefgarage ist nur bei Umsetzung der **Variante 2 a** mit Sicherheit möglich.

## 7. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, negativ

Das Vorhaben ist nicht oder nur wenig klimaschutzrelevant (Klimaschutzcheck 2.0). Eine vertiefte Prüfung ist nicht erforderlich und wurde daher nicht durchgeführt. Diese wird nach Vorliegen der Vorplanung durchgeführt.

## 8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage ist mit dem RBS und dem BAU abgestimmt.

Die Sitzungsvorlage wurde der SKA zur Stellungnahme zugeleitet. Die Stellungnahme der SKA ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 4 beigefügt. Die SKA stimmt der Beschlussvorlage nicht zu.

Eine Finanzierung der Maßnahme „aus dem eigenen Referatsbudget“ ist nicht möglich, ohne wiederum eine andere bereits vom Stadtrat entschiedene Maßnahme aufzugeben zu müssen.

## **9. Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 5 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Der Bezirksausschuss fordert in seiner Stellungnahme vom 27.11.2024 die Prüfung einer weiteren Variante („Variante 2b“), in der die Gastronomie beibehalten wird und stattdessen die Räumlichkeiten der MVHS je nach Bedarf verkleinert werden oder gegebenenfalls in Gänze entfallen.

Diese Prüfung würde weiteren finanziellen Aufwand (Planungskosten) verursachen. Ein Verzicht der Flächen für die MVHS würde zudem den bisherigen genehmigten NBP entgegenstehen und ist nicht im Sinne des KULT. Zudem liegt für diese Variante kein Prüfauftrag des Stadtrates vor.

## **10. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats**

Die Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Sybille Stöhr, und der Verwaltungsbeirat Herr Stadtrat Michael Dzeba, haben einen Abdruck der Vorlage erhalten.

Die Korreferentin des KULT und Verwaltungsbeirätin für Stadtteilkultur, Frau Stadträtin Julia Schönfeld-Knor, hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referenten**

1. Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse der bisherigen Variantenplanung zur Kenntnis.
2. Das reduzierte Nutzerbedarfs- und Raumprogramm der Variante 2 a wird vorläufig genehmigt und um eine mögliche maximale Wohnraumnutzung für spezifisches Wohnen erweitert (Variante 2 b).
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 a weiter zu verfolgen und dabei die Möglichkeit von spezifischem Wohnraum, anhand eines Vorbescheides mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu klären (Variante 2 b).
5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat die Ergebnisse vorzustellen und einen Entscheidungsvorschlag für das weitere Vorgehen zu unterbreiten.

**III. Beschluss**  
nach Antrag.

Die Vorsitzende

Der Referent

Der Referent

Verena Dietl  
3. Bürgermeisterin

i.V. Dr. Christian Scharpf  
Berufsm. Stadtrat

Marek Wiechers  
Berufsm. Stadtrat

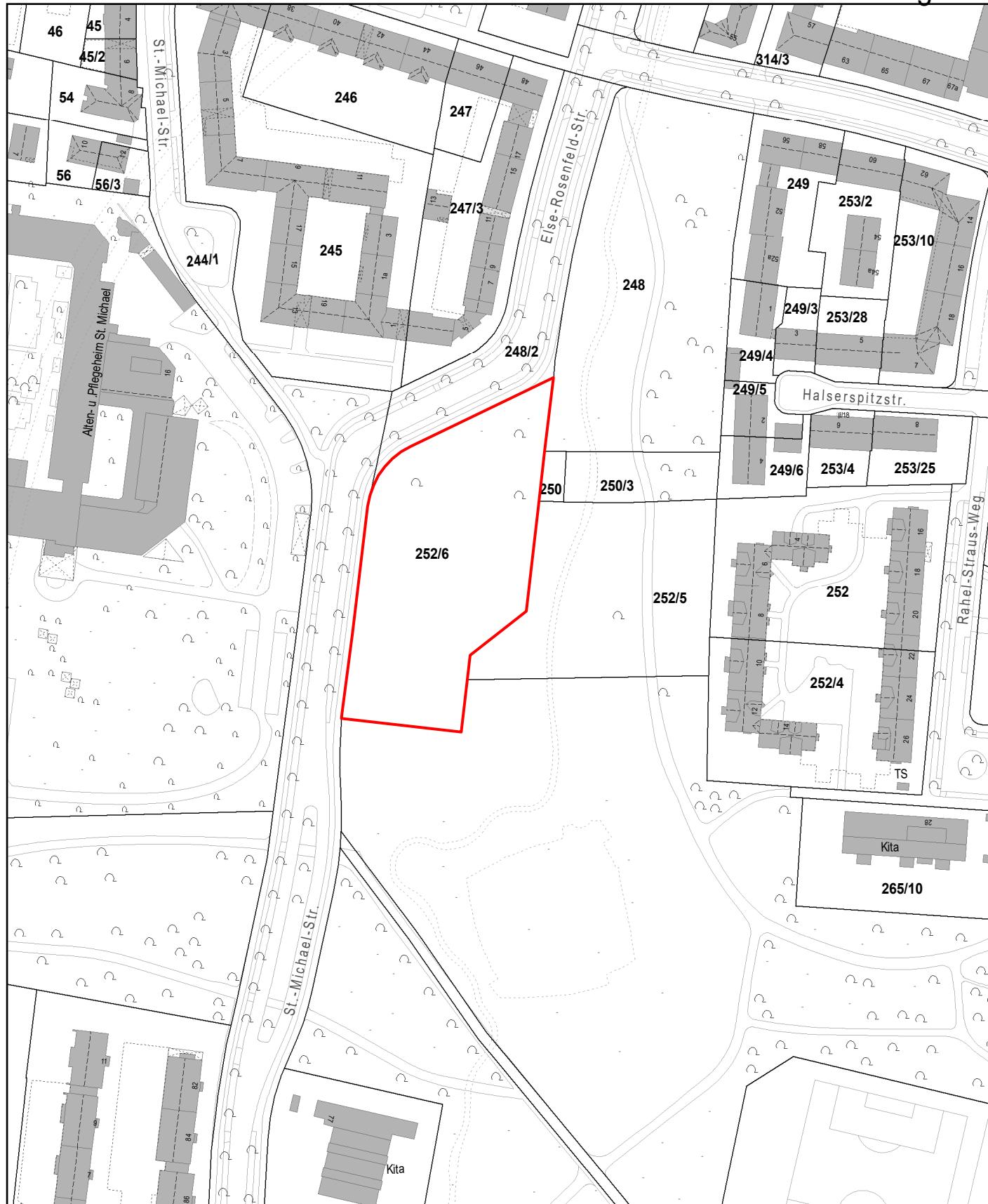
**IV. Abdruck von I. mit III.**  
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
z. K.

**V. Wv. 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
- z. K.

Am

# Anlage 1



## Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:2.000

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



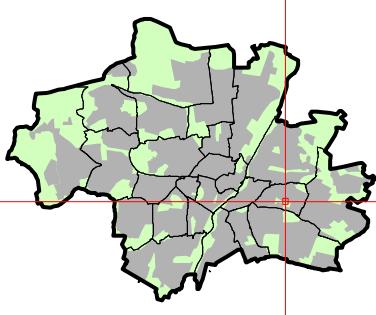
Landeshauptstadt  
München

Ersteller

Erstellungsdatum 17.09.2024

0

100



<b>Neubaumaßnahmen</b>
<b>Reduziertes Nutzerbedarfsprogramm (NBP)</b>

Bauvorhaben:	
<b>Neubau eines Stadtteilkulturzentrums mit Räumen für die MVHS und einem „Haus für Kinder“ im 14. Stadtbezirk - Berg am Laim</b>	
Kulturreferat	12.09.2024

## **Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms „Stadtteilkulturzentrum und Räume für die MVHS“**

0. Erläuterung der Reduzierung
1. Bedarfsbegründung
  - 1.1 Ist - Stand
  - 1.2 Soll - Konzept
2. Bedarfsdarstellung „Stadtteilkulturzentrum und Räume für die MVHS“
  - 2.1 Räumliche Anforderungen
    - 2.1.1 Teilprojekte
    - 2.1.2 Nutzeinheiten
    - 2.1.3 Raumprogramm
  - 2.2 Funktionelle Anforderungen
    - 2.2.1 Stadtteilkulturzentrum
    - 2.2.2 Räume für die MVHS
    - 2.2.3 Allgemein
    - 2.2.4 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
    - 2.2.5 Anforderungen an Standard und Ausstattung
    - 2.2.6 Anforderungen an Freiflächen
    - 2.2.7 Besondere Anforderungen

Anlage: Raumprogramm „Stadtteilkulturzentrum und Räume für die MVHS“

## 0. Erläuterung der Reduzierung

Aufgrund der laufenden Haushaltskonsolidierungen wurden die Bedarfe für das Stadtteilkulturzentrum im Kulturreferat erneut auf mögliche Einsparpotentiale geprüft. Im Rahmen der Vorplanung wurden Fragestellungen aus dem Grundsatzbeschluss geklärt und eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Bauabwicklung in Bauabschnitten und verringerten Bauvolumen erstellt, die dem Stadtrat hiermit vorgelegt werden.

Die Bedarfsreduzierung des Stadtteilkulturzentrums bei der Saalgröße, den Gruppenräumen und der Gastronomie ist nachfolgend eingeflossen, die kulturellen und bürgerschaftlichen Interessen können dennoch ausreichend erfüllt werden und geringere Baukosten erzielt werden. Gleichzeitig ermöglicht die Kürzung des NBP den Verzicht auf eine Tiefgarage, was neben einer Kostenersparnis eine bessere ökologische Bilanz bedeutet.

Die Umsetzung des Einsparpotentials ist bei Einbindung des KULT in die funktionale Planung und der Zusammenarbeit mit dem Architekten möglich.

### 1. Bedarfsbegründung

#### 1.1 Ist-Stand „Stadtteilkultur“

Seit den 80er Jahren meldet der 14. Stadtbezirk, Berg am Laim (damals Stadtbezirk 31), Bedarf an einer stadtteilkulturellen Einrichtung. Wegen erforderlicher Haushaltskonsolidierungen wurde der Bedarf zunächst zurückgestellt.

Trotz der in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gewachsenen Bevölkerung im Stadtbezirk ist die kulturelle Infrastruktur im Wesentlichen gleichgeblieben: An der Ecke Baumkirchner-/Schlüsselbergstraße befindet sich eine Stadtbibliothek. An der Berg-am-Laim-Straße überlässt die Stadt seit 1984 das sogenannte Vereinsheim Berg am Laim zur bürgerschaftlichen Nutzung. Die Räumlichkeiten befinden sich im ersten Stock (ca. 71 m<sup>2</sup>) und im Keller (ca. 47 m<sup>2</sup>) und sind nicht barrierefrei. Am äußersten westlichen Rand, am Gelände der ehemaligen Pfanni- und Optimolwerke entstand Ende der 90er Jahre der sogenannte Kunstpark Ost und in der Nachfolge die Kultfabrik bzw. das Clubareal Optimolwerk. Neben gut 30 Gastronomiebetrieben beherbergt das Areal auch etliche Ateliers und Werkstätten. Das mittlerweile überplante und im Bau befindliche Entwicklungsgebiet firmiert unter dem Namen „Werksviertel“ und wird neben Funktionen wie Wohnen und Arbeiten auch Flächen für Kreative und einen neuen Konzertsaal vorsehen.

Diese relative Dichte an Orten für Kreativität am Westrand des 14. Stadtbezirkes entfaltete seit Beginn der Jahrzehnte währenden Zwischennutzung eine überörtliche Strahlkraft, konnte jedoch stadtteilkulturelle Infrastruktur zu keiner Zeit ersetzen und wird dies auch in Zukunft nicht können. Bürgerschaftlich Engagierte, Vereine und Initiativen vermissen weiterhin Räumlichkeiten für eigene Veranstaltungen, Projekte und Treffen. Die wenigen vorhanden Orte wie Pfarrsäle oder das Vereinsheim Berg am Laim können den Bedarf bei Weitem nicht decken. Die Nutzung von Gaststätten, z.B. der Saal in der Gaststätte „Echardinger Einkehr“, ist

aus wirtschaftlichen Gründen für viele Vereine nicht möglich. Versammlungsstätten in Schulen sind insbesondere wegen der eingeschränkten Verfügbarkeit aber auch aus Sicherheitsgründen und / oder wegen der Lage ebenfalls keine Alternative zu einem eigenen Stadtteilkultursaal.

Eine interimistisch zeitliche und räumlich begrenzte Ressource stellt der seit Juli 2007 von der Sanierungstreuhänderin (MGS) angemietete Stadtteilladen Baum20 in der Baumkirchner Straße 20 dar. Seit Oktober 2005 sind Teile Berg am Laim Sanierungsgebiet im Städtebauförderprogramm Soziale Stadt. Die Stadtsanierung flankierend, organisierte von 2005 bis 2017 ein Quartiersmanagement die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger am Sanierungsprozess. Durch diese kontinuierliche Aktivierung kamen weitere bürgerschaftlich engagierte Akteure hinzu, neue Netzwerke entstanden. Baum20 konnte einen Teil des vorhandenen Raumbedarfs decken. Mit Beendigung des Quartiersmanagements sollte wie bei der Stadtsanierung sonst üblich auch diese inzwischen unentbehrliche Raum-Ressource aufgegeben werden. Der Verlust hätte einen herben Rückschlag für das gewachsene Engagement und die gewünschte Verfestigung von Vernetzungsstrukturen der Stadtsanierung bedeutet.

Um den Bürgerinnen und Bürgern diesen dringend benötigten Ort für Engagement weiterhin bieten zu können, ermöglichen die MGS, das Sozialreferat, das Kulturreferat und das in der Sanierung federführenden Planungsreferat auf Initiative des Bezirksausschusses und des bereits gegründeten Trägervereins KulturBürger-Haus Berg am Laim e. V. die weitere Verfügbarkeit des ehemaligen Stadtteilladens bis Ende 2022. So kann die MGS aus Mitteln der Städtebauförderung den Laden weiterhin anmieten und die Stromkosten tragen. Das Sozialreferat finanziert im Rahmen der stadtteilbezogenen Bewohnerinnen- und Bewohnerarbeit das Raummanagement und das Kulturreferat fördert den Betrieb mit Sachmitteln. Obgleich die fortgesetzte Nutzung des ehemaligen Stadtteilladens den Mangel an Flächen für Engagement, Austausch und Begegnung abmildert, kann der bestehende und stetig zunehmende Bedarf weiterhin nur unzureichend befriedigt werden.

In Ihrer Stellungnahme am 19.09.2019 bat die Kämmerei noch einmal um ausführliche Prüfung, ob ggf. eine Nutzung von Versammlungsstätten in umgebenden Schulen den im NBP vorgesehenen Saal des Stadtteilkulturzentrums ersetzen kann, sowie um Angabe der in Betracht gezogenen Schulen.

Grundsätzlich ist dazu zu sagen, dass ein ausreichend dimensionierter Veranstaltungssaal mit Foyer als Präsentationsort für das kulturelle und kreative Schaffen im Stadtbezirk aber auch als Ort des Miteinanders und der Kommunikation das Herzstück eines jeden Stadtteilkulturzentrums darstellt. Eine zeitgemäße Ausstattung mit Veranstaltungstechnik und Bewirtungsmöglichkeit / Pausengastronomie ist für die gelingende und nachhaltige Akzeptanz dabei unerlässlich. Diese unabdingbaren Voraussetzungen sind bei einer ausschließlichen Nutzung von Versammlungsstätten in Schulen (meist Sporthalle oder Schulmensa) nicht gegeben. Folgende Schulen wurden im Einzelnen näher untersucht:

Im Umfeld des geplanten Stadtteilkulturzentrums werden im Rahmen des ersten Schulbauprogramms zwei Schulbaumaßnahmen verwirklicht. Es handelt sich um

zwei Grundschulen, in der Berg-am-Laim-Straße und in der Grafinger Straße, die beide jeweils eine Mensa beinhalten, die gleichzeitig als Versammlungsstätte dient. In der Fehwiesenstraße 118 / Campus Ost soll im Rahmen der Erweiterung der Realschule in der dortigen Mensa eine Versammlungsstätte mit mindestens 400 Personen vorgesehen werden (detailliertere bzw. endgültige Aussagen sind zum jetzigen Stand der Planungen noch nicht möglich).

Die Sporthalle des Michaeli-Gymnasiums in der Hachinger-Bach-Straße 25 dient als Versammlungsstätte für rund 300 Personen. Die Turnhalle der Mittelschule am Innsbrucker Ring 75 ist als Versammlungsstätte für 290 Personen, die Turnhalle der Mittelschule am Inzeller Weg 4 ist als Versammlungsstätte für ca. 300 Personen genehmigt. Jede der drei Sporthallen ist barrierefrei zugänglich und dient dem Schulsport sowie abends und an Wochenenden dem Vereinssport.

Dementsprechend würde es sich schwierig gestalten, dort an den Wochenenden und Abenden kulturelle Veranstaltungen dauerhaft in die bestehende Nutzung zu integrieren. Die Versammlungsstätten in Schulen können erst nach Beendigung des Schulbetriebs genutzt werden. Die notwendigen Umbauten für Kulturveranstaltungen (Bestuhlung, Bühne usw.) könnten erst nach Schulschluss stattfinden und müssten täglich wieder abgebaut werden. Weder eine Schulmensa noch eine Turnhalle verfügen über die notwendigen technischen und räumlichen Anforderungen eines Stadtteilkultursaals, für den eine Nutzung regelmäßig an allen Wochentagen und auch tagsüber möglich sein muss.

Bürgerversammlungen des 14. Stadtbezirks hingegen sollen weiterhin in der Turnhalle im Michaeli-Gymnasium stattfinden, da es sich hierbei um Einzelveranstaltungen handelt, bei denen in der Regel mehr als 250 Personen (deutlich mehr als die max. Kapazität des vorgesehenen Stadtteilkultursaals) erwartet werden.

## 1.2 Soll-Konzept „Stadtteilkultur“

Zur Deckung des kulturellen Infrastrukturbedarfs und Verbesserung der sozialen Infrastruktur ist ein Stadtteilkulturzentrum mit Räumen für die MVHS (ca. 1.030 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und ein Haus für Kinder (ca. 700 m<sup>2</sup> Nutzfläche) vorzusehen.

Das Stadtteilkulturzentrum soll Räume zur stadtteilkulturellen und bürgerschaftlichen Nutzung beinhalten, die verschiedensten Akteuren gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden. Neben den Vermietungen ist es vor allem das Programm für die Öffentlichkeit, mit dem das Stadtteilkulturzentrum identitätsstiftend wirken und zu einem Anziehungs- und Treffpunkt werden soll.

Ziel ist es, einen Ort zu schaffen, der sowohl Raum für eigene kulturelle Aktivitäten der Bevölkerung aus dem Stadtteil als auch ein Angebot an kulturellen Veranstaltungen mit einem für alle Altersstufen angemessenen Programm bietet.

Der Raumbedarf für das kulturelle Bürgerzentrum umfasst insbesondere einen großen Veranstaltungssaal, der maximal 190 Personen Platz bieten soll und in

dem klassische Bühnendarbietungen wie Theater, Konzert, Kabarett, sowie Leistungen, Vorträge, Filmvorführungen oder Podiumsdiskussionen möglich sein sollen (150 Sitzplätze bei Reihenbestuhlung und mobiler Bühne). Des Weiteren sind Gruppenräume z. B. für Besprechungen, Vereinssitzungen, sonstige Treffen, Seminare und Kurse (auch EDV) sowie ein Musikübungs- bzw. Bandproberaum vorgesehen. Zusätzlich werden zwei Unterrichtsräume für die MVHS (in diesem NBP integriert) und ein Haus für Kinder mit 3 Kinderkrippen- und 3 Kindergartengruppen vorgesehen (Raumprogramm für das „Haus für Kinder“ siehe Anlage 3).

## 2. Bedarfsdarstellung „Stadtteilkulturzentrum und Räume für die MVHS“

### 2.1 Räumliche Anforderungen

#### 2.1.1 Teilprojekte

Eine Gliederung in Teilprojekte ist nicht sinnvoll.

#### 2.1.2 Nutzeinheiten

Es handelt sich um eine Nutzeinheit „Stadtteilkulturzentrum mit Räumen für die MVHS“.

#### 2.1.3 Raumprogramm Stadtteilkulturzentrum und Räume für die MVHS

siehe Anlage

### 2.2 Funktionelle Anforderungen

Das Stadtteilkulturzentrum sowie die Räume für die MVHS müssen über einen gut sichtbaren, einladenden Eingang erreichbar sein. Um den Besucherinnen und Besuchern den Aufenthalt vor dem Eingang des Stadtteilkulturzentrums - insbesondere vor Saalveranstaltungen und in den Pausen - zu ermöglichen, ist eine entsprechende Außen-/Freifläche vorzusehen. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird, Schwellen vermieden und die Kommunikation gefördert wird. Das Stadtteilkulturzentrum ist durchgehend barrierefrei nach DIN 18040, Teil 1 zu errichten. Es ist ein integriertes Leitsystem für blinde und sehbehinderte Menschen im Inneren des Hauses einzuplanen. Es muss auf das Leitsystem im Außenbereich treffen. Die Räume sind so anzurichten, dass keine Beeinträchtigungen aufgrund benachbarter Nutzungen entstehen.

## 2.2.1 Stadtteilkulturzentrum

### **Foyer (ca. 100 m<sup>2</sup> + ca. 30 m<sup>2</sup> Garderobenbereich)**

Das Foyer hat Verteilerfunktion für alle Nutzungen im künftigen Stadtteilkulturzentrum, soll im Erdgeschoss liegen und über den Haupteingang mit Windfang betreten werden. Da das Foyer auch dem Aufenthalt der Besucherinnen und Besucher vor Veranstaltungen und während der Pausen dient, ist es direkt dem großen Saal zuzuordnen und soll mit diesem großzügig (z.B. durch zwei große doppelte Flügeltüren) verbunden werden. Im Foyer ist ein barrierefrei zugänglicher Garderobenbereich mit Abstellfläche für Rollatoren / Kinderwagen für die Besucherinnen und Besucher von Veranstaltungen im großen Saal einzuplanen.

Das Foyer soll so zugeschnitten sein, dass es sich auch für Ausstellungen einschließlich Vernissagen / Finissagen eignet (Ausstellungen mittels mobiler Stellwände). Größere Wandflächen sind mit Galerieschienen auszustatten, in den Decke sind zudem Schienen für Bildleuchten vorzusehen.

Die lichte Raumhöhe muss mindestens 3,50 m betragen.

Durch die Fassadengestaltung soll eine Verbindung zum Außenraum geschaffen werden.

### **Großer Saal (einschl. fester Portalbühne ca. 230 m<sup>2</sup>):**

Der „Große Saal“ soll wie das Foyer im Erdgeschoss liegen und sich für Veranstaltungen wie Theater, Konzert, Kabarett, Lesungen, Vorträge, Podiumsdiskussionen, Filmvorführungen, Vereinssitzungen, Seminare, Tanzveranstaltungen sowie für externe Vermietungen (z. B. Familienfeiern) eignen und über die entsprechende technische Ausstattung verfügen (Einschaltung eines externen Veranstaltungstechnikplaners notwendig). Bei Reihenbestuhlung sollen ca. 150 Sitzplätze (mit mobiler Bühne) bzw. maximal 190 Personen (ohne mobile Bühne, z. B. bei Filmvorführungen oder Vorträgen) dort Platz finden. Feste Rollstuhl- und Rollatorenplätze sind vorzusehen.

Es ist eine Bühne, bestehend aus variabel zustellbaren mobilen Bühnenelementen (Steckfußpodeste 3 m x 8 m, Höhe 80 cm), sowie eine feste, barrierefrei zugängliche Portalbühne (Tiefe 3,00 m) vorzusehen.

Der Boden muss robust sein und soll sich auch für Tanzveranstaltungen (auch für Trachtengruppen) eignen (z. B. Industrieparkett, kein Schwingboden).

Im Saal ist eine den Nutzungen entsprechende Veranstaltungstechnik (einschließlich Veranstaltungstechnikraum) und eine Induktionsanlage vorzusehen sowie auf eine gute Akustik zu achten. Der Saal sollte natürlich und blendfrei belichtet sein und über eine Verdunklungsmöglichkeit verfügen. Die lichte Raumhöhe muss ca. 5,50 m betragen (5,00 m bis Unterkante Riggs). Ein barrierefreier Zugang zum Zuschauerraum und auf die Bühne ist erforderlich. Für Saal und Foyer ist eine Klimaanlage vorzusehen.

### **Lager Stühle / Tische Saal (ca. 50 m<sup>2</sup>)**

Das Stuhllager dient der Unterbringung von Stühlen und Tischen für die Saalnutzung und soll in unmittelbarer Nähe zum Saal liegen. Das Lager kann im UG sein, muss dann aber über einen günstig zum Saal gelegenen Aufzug, der groß genug

auch für Tischwagen ist, erreichbar sein. Es ist eine größere Türöffnung (z. B. doppelflügelige Tür) vorzusehen.

### **Lager Kleinteile Saal (ca. 25 m<sup>2</sup>)**

Das Lager dient der Unterbringung von Requisiten, Deko, Strahlern etc. für die Saalnutzung und soll in unmittelbarer Nähe zum Saal liegen. Das Lager kann im UG sein, muss dann aber über einen günstig zum Saal gelegenen Aufzug, der groß genug auch für Tischwagen ist, erreichbar sein.

### **Umkleide Künstlerinnen und Künstler (2 x ca. 18 m<sup>2</sup>):**

Die Umkleiden für Künstlerinnen und Künstler (z. B. bei Theaterveranstaltungen) sind jeweils mit WC auszustatten und müssen einen direkten barrierefreien Bühnenzugang besitzen (Hublift). Die jeweils ca. 4 Schminktische müssen unterfahrbar sein. Des Weiteren ist auf ausreichend Wandauslässe für Schminkbeleuchtung (beleuchtete bodentiefe Spiegel mit Ober- und Seitenlicht) zu achten. Auch diese Bereiche sind durchgehend barrierefrei zu planen. Den Umkleiden ist je ein WC für Damen und Herren sowie ein barrierefreies WC mit Dusche und Umkleidemöglichkeit (Liege) zuzuordnen.

### **Gruppenraum 1 (ca. 25 m<sup>2</sup>, zusammenschaltbar mit Gruppenraum 2)**

Der Gruppenraum 1 ist für Besprechungen, Vereinssitzungen, Seminare, Kurse (auch EDV) und sonstige Treffen für ca. 10 - 20 Personen vorgesehen.

Es sind entsprechende Anschlüsse vorzuhalten. Auf eine der Nutzung entsprechende Akustik ist zu achten.

Die lichte Höhe muss min. 2,75 m betragen. Eine Lage im 1. OG ist möglich. Der Raum muss natürlich belichtet sein. Die Fenster (mit innenliegendem Blendschutz / Verdunklung) sollen auch bei Einbau einer Lüftungsanlage geöffnet werden können.

### **Gruppenraum 2 (ca. 50 m<sup>2</sup>, zusammenschaltbar mit Gruppenraum 1)**

Im Gruppenraum 2 sollen wie im Gruppenraum 1 Besprechungen etc. stattfinden können, er soll sich darüber hinaus zusätzlich auch für Malkurse, Töpferkurse, Bastel-, Kreativ- und Handarbeitskurse (auch für Kinder) eignen. Die Oberflächen (insbesondere der Boden) muss entsprechend robust und pflegeleicht sein. Der Raum benötigt einen Wasseranschluss mit „Schlammfang“-Ausgussbecken und evtl. Abscheider (Farben, Gips).

Die lichte Höhe muss min. 2,75 m betragen. Eine Lage im 1. OG ist möglich.

Der Raum muss natürlich belichtet sein. Die Fenster (mit innenliegendem Blendschutz / Verdunklung) sollen auch bei Einbau einer Lüftungsanlage geöffnet werden können. Er soll über eine mobile Trennwand, die akustisch so wirksam sein muss, dass beide Räume gleichzeitig genutzt werden können, mit dem Gruppenraum 2 verbunden werden können. Bei einer Zusammenschaltung beider Räume sind dort Veranstaltungen mit bis zu 70 Personen (Reihenbestuhlung) möglich.

### **Musikübungs-/Bandproberaum (ca. 30 m<sup>2</sup>)**

Der Musikübungs-/Bandproberaum muss von den sonstigen Räumen akustisch

getrennt (z. B. Raum-im-Raum-Konzept) geplant werden und soll selbst eine gute Akustik besitzen. Es ist mit Geräuschspitzen von 115 dB (A) zu rechnen. Es bietet sich eine Lage im UG an. Der Raum sollte über ein Fenster (Lichtschacht) verfügen, das auch bei Einbau einer Lüftungsanlage geöffnet werden kann.

Die lichte Höhe soll ca. 2,75 m betragen. Da der Musikübungsraum unabhängig von den Öffnungszeiten des Stadtteilkulturzentrums genutzt werden soll, ist neben dem Zugang über das Stadtteilkulturzentrum ein weiterer eigener Zugang von außen sowie evtl. eine eigene Toilette einzuplanen.

Es sind der Nutzung entsprechende Anschlüsse vorzusehen.

### **Lager Gruppenräume (ca. 10 m<sup>2</sup>)**

Das den Gruppenräumen zugeordnete Lager dient der Unterbringung von Material in abschließbaren Schränken, Moderationstafeln, Flipcharts usw..

### **Teeküche (ca. 5 m<sup>2</sup>)**

Es ist eine den Gruppenräumen zugeordnete Teeküche vorzusehen.

### **Büro 1 und 2 (ca. 30 m<sup>2</sup> und ca. 15 m<sup>2</sup>)**

Die Büros dienen der Verwaltung / Geschäftsführung des Stadtteilkulturzentrums und müssen sich in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs befinden bzw. vom Eingang aus leicht auffindbar sein. In diesen Räumen werden die Ansprechpartnerinnen bzw. Ansprechpartner für die Besucherinnen und Besucher ihren Arbeitsplatz haben, dort sollen Eintrittskarten verkauft und Gespräche mit Künstlerinnen, Künstlern und anderen Kooperationspartnern geführt werden.

Büro 1 soll mit Zwischentür zu Büro 2 ausgestattet sein. Im Büro 1 sind barrierefreie Arbeitsplätze für 2-3 Personen mit höhenverstellbaren Schreibtischen und einem unterfahrbaren Besprechungstisch sowie ein Tresen vorzusehen. Im Büro 2 ist ein barrierefreier Arbeitsplatz vorzusehen. Die Räume müssen natürlich belichtet sein und eine lichte Raumhöhe von 2,75 m besitzen. Die Fenster (mit Blendschutz / Verdunkelung) sollen auch bei Einbau einer Lüftungsanlage geöffnet werden können.

### **Lager Büros (ca. 10 m<sup>2</sup>)**

Den Büros zugeordnet ist ein Lager mit absperrbaren Schränken vorzusehen, in dem auch der Server und ein Multifunktionsdrucker / Kopierer untergebracht werden können.

### **Lager Verein (ca. 25 m<sup>2</sup>)**

Hier soll die vorhandene Ausstattung des Trägervereins wie das „Bürgerkreiszelt“ und der mobile Tanzboden untergebracht werden. Das Lager kann im UG sein, muss dann aber über einen günstig gelegenen größeren Aufzug erreichbar sein. Es ist eine größere Türöffnung (z. B. doppelflügige Tür) vorzusehen.

### **Küche (Aufwärmten und Catering ca. 30 m<sup>2</sup>)**

Die Küche entspricht hinsichtlich Größe und Ausstattung dem Küchenstandard

vergleichbarer Stadtteilkulturzentren – hier besteht kein zusätzlicher Flächenbedarf.

Es ist vorrangig eine Versorgung der Besucherinnen und Besuchern des Hauses tagsüber und abends mit Getränken (warm und kalt) vorgesehen. Bei Veranstaltungen im großen Saal ist hauptsächlich an eine Versorgung mit Getränken gedacht, die Versorgung mit Speisen könnte je nach Veranstaltung z. B. über ein zugeschaltetes Catering erfolgen. Der Betrieb der Küche kann alternativ über den künftigen Trägerverein erfolgen.

#### **Lagerflächen Küche (1 x ca. 10 m<sup>2</sup>)**

Der Küche zugeordnet ist ein Getränkelaager vorzusehen. Die Flächen können im UG liegen, müssen dann von der Küche aus über einen nah gelegenen Aufzug schnell erreichbar sein. Der Aufzug sollte sich außerdem in der Nähe der Anlieferzone befinden.

Die Lagerfläche fällt in jedem Fall an.

### 2.2.2 Räume für die MVHS

Der Gesundheitsbildungsraum und der multifunktionale Unterrichtsraum sollen dazu dienen, in Berg am Laim ein eigenständiges kleines MVHS-Programm anbieten zu können, ohne dafür auf Anmietungen in diversen, räumlich verstreuten und oft nicht erwachsenengerechten Räumen angewiesen zu sein. Bisher bietet die MVHS in Berg am Laim Sprachkurse (Englisch, Deutsch, Italienisch, Spanisch), Gesundheitsangebote (v. a. Yoga), Studium Generale und temporär auch immer wieder Angebote zur historischen, kulturellen und politischen Bildung an. Außerdem ist die MVHS in Berg am Laim regelmäßiger Akteur bei stadtteilkulturellen Aktivitäten (Tag des offenen Denkmals, Gedenkveranstaltung für das jüdische Sammellager, Jahr der Demokratie, Berg am Laim bewegt sich etc.), ohne dafür über eigene Räume zu verfügen. Wegen des Raummangels in Berg am Laim mussten in den vergangenen Jahren immer wieder auch Angebote in benachbarte Stadtbezirke (Trudering, Giesing, Neuperlach) verlagert werden.

Die beiden angemeldeten Räume im künftigen Kulturbürgerhaus bieten die Chance, ein kleines, aber verlässliches MVHS-Querschnittsprogramm dauerhaft in Berg am Laim zu etablieren. Neben allgemeinbildenden (Geschichte, Politik, Philosophie, Psychologie, Studium Generale etc.), kulturellen, kunsthandwerklichen und Sprachangeboten (insbesondere könnten Deutschangebote ausgebaut werden), kann v. a. das Gesundheitsbildungsangebot (insbesondere für Menschen ohne Vereinsbindung) ausgeweitet und ausdifferenziert werden. Natürlich stehen auch die Gruppenräume und der Saal des Stadtteilkulturzentrums, falls diese nicht anderweitig belegt sind, einer Nutzung durch die MVHS zur Verfügung.

Es werden Räumlichkeiten benötigt, die vor allem montags–freitags zwischen

15:00 Uhr bis 21:30 Uhr sowie vormittags zwischen 9:00 Uhr und 13:00 Uhr genutzt werden können. Zudem sollen die Räume an ca. 20 Wochenenden pro Jahr von ca. 9.00 Uhr – 18.00 Uhr genutzt und somit ein Wochenendprogramm ermöglicht werden. Die Unterrichtsräume müssen alle über eine natürliche Belichtung und Belüftung verfügen und ebenso über einen innenliegenden Blendschutz sowie außenliegendem Sonnenschutz.

#### **Gesundheitsbildungsraum (ca. 100 m<sup>2</sup>)**

Der Raum ist für verschiedene Angebote zu Gesundheit, Bewegung und Tanz für 18–20 Personen vorzusehen. Nach den Bewegungsangeboten wird der Raum auch für Vorträge genutzt. Eine entsprechende Veranstaltungstechnik ist vorzusehen. Die lichte Raumhöhe muss mindestens 3,50 betragen.

#### **Umkleiden Damen (ca. 30 m<sup>2</sup>) und Herren (ca. 22 m<sup>2</sup>)**

Die Umkleiden mit Duschen und WCs sind dem Gesundheitsbildungsraum zuzuordnen, ein direkter Zugang ist wünschenswert.

#### **Multifunktionaler Unterrichtsraum (ca. 50 m<sup>2</sup>)**

Es ist ein multifunktionaler Unterrichtsraum für 18–20 Personen vorzusehen, in dem verschiedene Kurse abgehalten werden können. Die lichte Höhe muss min. 2,75 m betragen.

#### **Medienlager (ca. 12 m<sup>2</sup>)**

Es ist ein Lager für Medien der MVHS vorzusehen.

#### **Sonstige Räume**

wie Foyer, Putzraum oder Sanitärfächen können gemeinsam mit dem Stadtteilkulturzentrum genutzt werden.

### 2.2.3 Allgemein

#### **Erste-Hilfe-Raum (ca. 20 m<sup>2</sup>)**

Für alle Nutzungen ist ein gut erreichbarer „Erste-Hilfe-Raum“ mit Waschbecken (möglichst mit Tageslicht) vorzusehen.

#### **Hausmeisterraum (ca. 15 m<sup>2</sup>)**

Für das gesamte Gebäude ist ein Raum für den Hausmeister mit Werkbank nach Angaben des Kommunalreferats vorzusehen.

#### **Toiletten (insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup>)**

Toiletten für Damen, Herren und Menschen mit Behinderung sind in ausreichender Anzahl gem. Versammlungsstättenverordnung (VStättV) vorzusehen. Zusätzlich sind ein Wickel- sowie zwei Putzräume (mit Ausgussbecken) vorzusehen.

## **Verkehrsflächen und Technikflächen**

Die notwendigen Verkehrsflächen sowie die Flächen für Technik ergeben sich aus der künftigen Hochbauplanung.

## **Müllsammelstelle**

Es ist eine für die jeweiligen Nutzungen abtrennbare Müllsammelstelle vorzusehen. Die Bedarfsermittlung erfolgt durch das Kommunalreferat. Für das Stadtteilkulturzentrum allein (ohne die Räume für die MVHS) wurden bei einem ähnlichen Projekt 1.100l Restmüll, 770l Papier, 240l Biotonne veranschlagt. Zudem sollten ca. drei 240l Tonnen für Wertstoffe vorgehalten werden. Dabei ergibt sich ein Flächenbedarf für die Abfalltonnen „Stadtteilkulturzentrum“ inkl. Rangierflächen von ca. 9 m<sup>2</sup>.

### 2.2.4 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

#### **Stellplätze:**

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß Münchner Stellplatzsatzung ggfs. in Verbindung mit der Versammlungsstättenverordnung zu ermitteln. Das Ziel dieser Variante ist es, den Bau einer Tiefgarage zu vermeiden und die Stellplätze oberirdische im Freibereich nachzuweisen. So entstehen weder Angsträume noch Konflikte mit der Nachbarschaft z.B. aufgrund von Ausfahrten nach Veranstaltungsende nach 22:00 Uhr. Aus Nutzersicht ist es wünschenswert die Stellplätze für Menschen mit Behinderung oberirdisch in der Nähe des Eingangs anzurufen.

#### **Fahrradabstellplätze:**

In der Nähe des Haupteingangs des Stadtteilkulturzentrums sind oberirdisch Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl gemäß Münchner Fahrradabstellsatzung vorzusehen.

#### **Anlieferung:**

Zur Anlieferung bei Veranstaltungen im großen Saal ist ergeschossig ein Anlieferbereich mit möglichst direktem Zugang zur Bühne einzuplanen.

Voraussichtlich erfolgt eine Anlieferung mit einem maximal 7,5 t-Fahrzeug ca. 30 x im Jahr (meist am / zum Wochenende hin). Es ist ein Platz auf eigenem Grundstück notwendig, auf dem die Fahrzeuge über einen längeren Zeitraum stehen bleiben können.

### 2.2.5 Anforderungen an Standard und Ausstattung

Die einzelnen Funktionsbereiche sind so auszustatten, dass sie bestimmungsgemäß verwendet werden können. Die Anforderungen der Räume im Einzelnen ist

unter in 2.2. „Funktionelle Anforderungen“ beschrieben. In allen Räumen muss Internetnutzung (möglichst über W-LAN) möglich sein. Es ist überall ein außenliegender Sonnenschutz vorzusehen.

## 2.2.6 Anforderungen an Freiflächen

Die Außen- bzw. Freiflächen sind so zu gestalten, dass diese eine hohe Aufenthaltsqualität gewährleisten und sich auch als Aufenthaltsort für die Besucherinnen und Besucher vor den Veranstaltungen und während der Pausen nach Möglichkeit mit direktem Zugang zum Foyer des Stadtteilkulturzentrums eignen. Auf den Freiflächen sollen auch kulturelle Freiluftveranstaltungen stattfinden, über schattenspendende Pergolen ist nachzudenken. Hierfür ist ein Platz für ein mobile Bühne (4 m x 8 m), entsprechende Stromanschlüsse (Elektrant) auch für die Versorgung von Food Trucks geeignet, vorzusehen.

## 2.2.8 Besondere Anforderungen

Das neue Stadtteilkulturzentrum wird je nach Entwurf ganz / bzw. in Teilen der Versammlungsstättenverordnung unterliegen und ist durchgehend barrierefrei zu errichten.

Für das Foyer und evtl. die Flure wird gewünscht, dass ein (oder mehrere) Bereich(e), z. B. eine Wand, für künstlerische Gestaltung zur Verfügung stehen. Denkbar ist, diese Flächen ab Betriebsbeginn unter Einbindung örtlicher Kunstschaffender zu gestalten. Ob hierbei wechselnde Gestaltungen über ein längerfristiges Projekt zum Zuge kommen, soll zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Denkbar ist an dieser Stelle auch der Einsatz des Programms „Kunst am Bau“ („Quivid“).

## Raumprogramm reduziert 2024

## Anlage 3

Bauvorhaben : Neubau eines Stadtteilkulturzentrums mit Räumen für die MVHS

Straße / Ort : Berg am Laim

POM (PS) Nr.:

Bedarfsplanung

Vorplanung (Eine Aufgliederung der Flächen ist ab Vorplanung erforderlich)

Entwurfsplanung

Flächenzuordnung gem. DIN 277 (bei regulären Bauvorhaben)

Flächenzuordnung gem. Standardraumprogramm (bei Kindertageseinrichtungen bzw. Schulen  
gem. Beschluss zur Reduzierung von Baustandards des Stadtrats vom 28.7.04)

(Zuletzt genehmigtes Raumprogramm zum Flächenvergleich \*)

Ifd. Nr.	Raumbezeichnung	NF * 2020	NF 2024	FF	VF
<b>Stadtteilkulturzentrum:</b>					
1	Großer Saal	250	<b>230</b>		
2	Foyer	100	100		
3	Garderobenbereich	30	30		
4	Lager Stühle/Tische Saal	50	50		
5	Lager Kleinteile Saal	25	25		
6	Umkleide Künstler	20	<b>18</b>		
7	Umkleide Künstlerinnen	20	<b>18</b>		
8	Gruppenraum 1	25	25		
9	Gruppenraum 2	35	<b>0</b>		
10	Gruppenraum 3 (1+3 zusammenschaltbar)	50	50		
11	Musikübung/Bandprobe	30	30		
12	Lager Gruppenräume	10	10		
13	Teeküche	5	5		
14	Büro 1	30	30		
15	Büro 2	15	15		
16	Lager Büros	10	10		
17	Lager Verein	25	25		
<b>Gastronomie:</b>					
18	Gastrraum	70	<b>0</b>		
19	Küche (Aufwärm und Catering)	35	<b>30</b>		
20	Kühlager	40	<b>0</b>		
21	Trockenlager	10	<b>0</b>		
22	Getränkelager	10	10		
23	Personalumkleide, Dusche, WC	15	<b>0</b>		
<b>MVHS:</b>					
24	Gesundheitsbildungsraum	100	100		
25	Umkleide Damen	30	30		
26	Umkleide Herren	22	22		
27	Multifunktionaler Unterrichtsraum	50	50		
28	Medienlager	12	12		
<b>Allgemein:</b>					
29	Erste-Hilfe-Raum	20	20		
30	Hausmeisterraum	15	15		
31	Toiletten (evtl. in einer gemeinsamen Anlage)	70	70		
zzgl	Verkehrsflächen alle Nutzungen				
zzgl	Technikflächen alle Nutzungen				
Summen / Übertrag m <sup>2</sup>		<b>1.199</b>	<b>1.030</b>		

# Anlage 4



Landeshauptstadt  
München  
**Stadt Kämmerei**

Investitionsplanung  
und -controlling  
SKA 2.21

**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

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

**Beschluss des Kommunalausschusses gemeinsam mit dem Kulturausschuss vom  
05.12.2024 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**An das Kommunalreferat - Immobilienmanagement**

Die Stadt Kämmerei **stimmt** der Beschlussvorlage **nicht zu**.

Bei der o.g. Maßnahme handelt es sich in weiten Teilen um eine freiwillige Aufgabe, zu der die Landeshauptstadt München weder gesetzlich noch vertraglich verpflichtet ist. Die Kosten, die bei dem geplanten Neubau des Stadtteilkulturzentrums mit Räumen für die MVHS und einem „Haus für Kinder“ entstehen werden, müssen daher aus dem eigenen Referatsbudget finanziert werden und dürfen nicht zu einer Ausweitung des Haushalts bzw. des Mehrjahresinvestitionsprogramms führen.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage und der unbedingten Notwendigkeit, den städtischen Haushalt genehmigungsfähig zu erhalten, besteht derzeit kein Handlungsspielraum für weitere Budgetausweitungen. Darüber hinaus sind weiterhin höchste Anforderungen an die Ausgabendisziplin zu stellen und alle Maßnahmen der Landeshauptstadt München eng unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten zu begleiten.

Die Stadt Kämmerei bittet darum, die Stellungnahme in die Beschlussvorlage einzuarbeiten oder als Anlage beizufügen.

Gezeichnet

Christoph Frey  
Frey, Christoph am 26.11.2024



**Vorsitzender**  
Alexander Friedrich

Landeshauptstadt München, Direktorium  
Friedenstraße 40, 81660 München

Kommunalreferat

**KR-IM-KS-KULT**

**Geschäftsstelle:**  
Friedenstraße 40  
81660 München  
Telefon: 233 – 6 14 86  
Telefax: 233 – 6 14 85  
bag-ost.dir@muenchen.de

München, 27.11.2024

Ihr Schreiben vom:  
08.11.2024

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:  
3.3.2. / 11-2024

**"Neubau Kulturzentrum, MVHS und Haus für Kinder" an der St.Michael-Straße;  
Anhörung des Kommunalreferats**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Bezirksausschuss Berg am Laim nimmt zur Beschlussvorlage „Neubau Kulturzentrum, MVHS und Haus für Kinder an der St.-Michael-Straße“ wie folgt Stellung:

Kritisch sieht der BA das Entfallen der Gastronomie und den damit verbundenen Räumlichkeiten in der Planvariante 2, die mit dem vorliegenden Beschlussvorschlag realisiert werden soll.

Er fordert daher die Prüfung einer Variante „2b“, in der die Gastronomie beibehalten wird und stattdessen die Räumlichkeiten der Münchner Volkshochschule je nach Bedarf verkleinert werden oder gegebenenfalls in Gänze entfallen.

Die für die Gastronomie im Raumprogramm 2020 vorgesehene Fläche von 105 m<sup>2</sup> könnte somit abgedeckt werden, ohne den Flächenbedarf des Baukörpers insgesamt zu vergrößern; auch würde sich durch die wegfällenden Flächen der Stellplatzbedarf im Vergleich zur Variante 1 ebenfalls reduzieren, sodass ggf. weiterhin auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet werden kann.

Der geplante Standort an der St.-Michael-Straße wäre nach Einschätzung der örtlichen Stadtteilvertreter für einen Gastronomiebetrieb gut geeignet. Vertreter der MVHS haben in einem Gespräch erklärt, einer Verkleinerung der für sie angedachten Räumlichkeiten grundsätzlich offen gegenüberzustehen, da auch sie nur mit begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen ausgestattet ist und sparsam wirtschaften muss.

Es soll im Detail geprüft und mit der Behandlung der Vorlage dem Stadtrat dargestellt werden, wie sich die hier vorgeschlagene Variante 2b auf die Anordnung der Flächen, den Stellplatznachweis, die Notwendigkeit der Schaffung einer Tiefgarage und die Baukosten auswirken würde. Oberste Priorität hat für den Bezirksausschuss, dass es zu keiner weiteren Verzögerung kommt.

Da die Behandlung der Vorlage entgegen der ursprünglichen Ankündigung nun erst für Februar 2025 geplant ist, ist diese Prüfung in der Zeit ohne weitere Verzögerung für den Beschluss machbar.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Alexander Friedrich  
Vorsitzender im Bezirksausschuss 14  
Berg am Laim

## Änderungsantrag

Herrn Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Marienplatz 8  
80331 München



13. Februar 2025

### Änderungsantrag für den gemeinsamen Kommunal- mit Kulturausschuss am 13.02.2025

TOP 1 ö

Neubau eines Stadtteilkulturzentrums mit Räumen für die MVHS und einem „Haus für Kinder“ an der St.-Michael-Straße

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14875

Der Antrag der Referenten wird wie folgt geändert:

Ziffer 1 -2	unverändert
Ziffer 3	Das Baureferat wird gebeten, die Vorplanung für die Variante 2 unter der Maßgabe durchzuführen, dass das Dachgeschoss bspw. für den Bau von Wohnungen/Appartements für Auszubildende der Landeshauptstadt München oder andere kulturelle Nutzungen ausgebaut wird. Sollte dies aus den beschriebenen finanziellen Gründen ggf. noch nicht möglich sein, sollen zumindest die planerisch, baulich und technisch notwendigen Vorbereitungen getroffen werden, diese Maßnahme zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt nachzuholen.
Ziffer 4 -5	unverändert

Andreas Babor  
Heike Kainz  
Alexander Reissl  
Matthias Stadler  
Michael Dzeba  
Alexandra Gaßmann

Beatrix Burkhardt  
Ulrike Grimm  
Leonhard Agerer  
Dr. Evelyne Menges  
Sebastian Schall  
Fabian Ewald