



Edwin Grodeke
Leiter des Kommunalreferats

An
Frau Stadträtin Sabine Bär
Herrn Stadtrat Manuel Pretzl
Herrn Stadtrat Thomas Schmid
Herrn Stadtrat Delija Balidemaj
Herrn Stadtrat Hans-Peter Mehling

CSU-FW-Fraktion im Stadtrat
Rathaus

13.04.2026

Ratskeller als Gastronomiebetrieb erhalten!

Antrag Nr. 20-26 / A 05621 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Sabine Bär, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Delija Balidemaj, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 13.05.2025

Zukunft des Ratskellers? – keine Antragsbearbeitung, dafür offene Fragen

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F 01374 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Sabine Bär, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Delija Balidemaj, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 14.11.2025

Sehr geehrte Frau Stadträtin Bär,
Sehr geehrter Herr Stadtrat Pretzl,
Sehr geehrter Herr Stadtrat Schmid,
Sehr geehrter Herr Stadtrat Balidemaj,
Sehr geehrter Herr Stadtrat Mehling,

mit Ihrem Antrag vom 13.05.2025 fordern Sie die Landeshauptstadt München, Kommunalreferat (KR), auf, den am 31. Dezember 2025 auslaufenden Pachtvertrag über die Räumlichkeiten des Ratskellers mit den derzeitigen Pächtern bis mindestens Ende 2032 zu verlängern oder - sofern der derzeitige Pächter trotz einer neuen Laufzeit seinen Pachtvertrag dennoch nicht verlängern will - einen neuen Pachtvertrag über den Betrieb einer Gaststätte in den

Räumlichkeiten des Ratskellers mit einem anderen, neuen Pächter bis Ende 2032 abzuschließen. Ziel soll die Beibehaltung eines gastronomischen Betriebes unter dem Rathaus bis zu dessen Generalsanierung sein.

Weil zu diesem Antrag eine thematische Befassung im Kommunalausschuss oder im Plenum bisher nicht erfolgt ist, bitten Sie zudem um Beantwortung Ihrer Anfrage vom 14.11.2025. Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine „laufende“ Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Wegen des thematischen Zusammenhanges erlaube ich mir, Ihren Antrag, Ihr Einverständnis vorausgesetzt, und Ihre Anfrage mit diesem Schreiben gemeinsam zu beantworten.

Zunächst bitte ich für die verspätete Beantwortung Ihres Antrags um Verständnis. Die Prüfung möglicher Interimsnutzungen des Ratskellers bis zur Generalinstandsetzung (GI) des Neuen Rathauses ist angesichts der baulichen Herausforderungen im Rathaus und der aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen sehr aufwändig und bislang nicht abgeschlossen.

Für ein besseres Verständnis möchte ich kurz auf die Ausgangslage und den aktuellen Sachstand eingehen:

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 24.07.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13563) entschieden, die GI des Neuen Rathauses in den Zeitraum ab dem Jahr 2032 zu verschieben. Ferner wurde die Verwaltung beauftragt, ein Gesamtkonzept der GI für eine Ausführung in einem geräumten Rathaus zu erstellen und den Projektauftrag mit dem Gesamtkonzept dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorzulegen.

In o.g. Vorlage ist ausgeführt, dass auch für den Ratskeller Sanierungsbedarf besteht (letzte umfangreiche Sanierung erfolgte in den Jahren 1972-1975). Aufgrund der komplexen baulichen und technischen Infrastruktur, die sich u.a. im Kellergeschoss des Rathauses befindet und für die Versorgung des gesamten Rathauses relevant ist, kann eine von der GI des Rathauses losgelöste Vorabsanierung des Ratskellers bzw. des Kellergeschosses nicht erfolgen.

Es war daher angedacht, den Pachtvertrag mit dem bisherigen Pächter für eine verkleinerte Zwischennutzung noch bis 2032 zu verlängern. Das Konzept sah die Umstrukturierung von pächterseits bereits stillgelegten Räumlichkeiten (wie etwa die Weinstube) während des noch wenige Monate laufenden Weiterbetriebs der Bestands-Gastronomie und einen anschließenden „Switch“ von Produktionsbereichen mit Stilllegung der besonders sanierungsbedürftigen Bereiche wie Hauptküche, Kühlräume etc. vor.

Die hierfür überschlägig eruierten erforderlichen Mittel in Höhe von rund 1,8 Mio. € hat das KR zum Eckdatenbeschluss 2026 angemeldet und ausgeführt, dass eine „Refinanzierung“ über die vrsl. Mieteinnahmen bis zur GI im Jahr 2032 realistisch erscheint. Die beantragten Mittel wurden jedoch nicht genehmigt. Damit stehen die Mittel nicht im Haushalt des KR zur Verfügung.

Das seitens der Verwaltung erarbeitete Interimskonzept fand zwar zunächst großen Anklang beim bisherigen Pächter, jedoch hat er bekanntermaßen aus pächtereigenen Gründen schlussendlich doch entschieden, das Pachtverhältnis über den 31.12.2025 hinaus nicht zu verlängern.

Dies führt dazu, dass nach der Rückgabe der Pachtfläche vom bisherigen Betreiber an die LHM der Zustand der Infrastruktur, die auch bei einer verkleinerten Gastronomie weiterhin genutzt wird, nach 50-jährigem, durchgängigen Betrieb (inkl. der baulichen Umsetzung von Baugenehmigungen, die der Pächter in den letzten Jahrzehnten selbstständig erwirkt oder im Rahmen von verfahrensfreien Eingriffen vorgenommen hat) geprüft und diese Infrastruktur zumindest in Teilbereichen ggf. saniert werden muss.

Eine eingehende Bestandsuntersuchung ist während der bis 31.12.2025 stattfindenden Gastronomienutzung nicht möglich gewesen, sodass diese nun parallel zu den Räumungsarbeiten des Pächters erfolgen wird. Auf dieser Basis schätzt das Baureferat die Kosten, die für eine Sanierung der Fläche zur Neuverpachtung als verkleinerte, gastronomische Zwischennutzung mindestens erforderlich sind. Das KR wird sodann vrsl. noch vor der Sommerpause 2026 den Stadtrat mit einem Finanzierungsbeschluss und einem Konzept für die Ausschreibung der Pachtfläche im Sinne einer reduzierten Gastronomienutzung befassen.

Dies vorausgeschickt darf ich die in Ihrer Anfrage vom 14.11.2025 gestellten Fragen zudem wie folgt beantworten:

Frage 1 und Frage 2:

Was hat das Kommunalreferat in den letzten sechs Monaten unternommen, um Interessenten für eine erneute Verpachtung zu finden? Liegen dem Kommunalreferat bereits Interessenbekundungen von Dritten für einen Weiterbetrieb durch einen neuen Pächter vor?

Antwort:

Aufgrund des - wegen der bis 31.12.2025 laufenden Gastronomienutzung - nicht im Detail bekannten Bauzustands des Pachtgegenstandes, aber auch bedingt durch die fehlende Finanzierung, konnte bis dato keine Ausschreibung vorgenommen werden. Bzgl. dem weiteren Vorgehen verweise ich auf die obigen Ausführungen. Um Interessenbekundungen gegenüber dem Referat für Arbeit und Wirtschaft nicht unbeantwortet zu lassen, fanden unverbindliche Gespräche mit Brauereien statt.

Frage 3:

Wäre eine Reduzierung der Pacht möglich, wenn ein neuer Pächter in die Sanierung der Räumlichkeiten investiert?

Antwort:

Die Sicherstellung der Grundfunktionalitäten im Pachtgegenstand (Brandschutz, Ver- und Entsorgung, Heizung, Lüftung) obliegt dem Verpächter. Eine Instandsetzung mit den notwendigen Eingriffen in die Bausubstanz muss auch deshalb stets durch die LHM selbst erfolgen, weil gerade im herausgehobenen Baudenkmal Neues Rathaus eine über Jahrzehnte gewachsene sehr komplexe Infrastruktur vorliegt, die nicht nur dem Ratskeller, sondern dem gesamten Gebäude dient.

Frage 4 und Frage 5:

Wird angesichts der aktuellen Haushaltslage nach Einschätzung der Stadtkämmerei und des Kommunalreferates und der Nutzerreferate immer noch an der Generalsanierung des Neuen Rathauses ab dem Jahr 2032 festgehalten? Wenn nein, welcher Startpunkt und Zeitraum für eine Generalsanierung des neuen Rathauses und ggf. eines dann entsprechend längeren Pachtzeitraumes wäre dann realistisch?

Antwort:

Aus immobilienfachlicher Sicht sollte die geplante GI des Neuen Rathauses nicht über das Jahr 2032 hinausgeschoben werden. Nach Abschluss der Vorplanung und der Erarbeitung des Gesamtkonzeptes der GI für eine Ausführung in einem geräumten Rathaus, wird der Stadtrat rechtzeitig vor dem Jahr 2032 mit dem Projektauftrag befasst.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten. Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Inken Wuttke
Vertretung der Referatsleitung