



I.

An

SPD / VOLT -Fraktion und  
Fraktion Die Grünen – Rosa Liste

Rathaus

Datum  
28.02.2022

### **Vergabeprozess der Halle 23 im Kreativlabor darstellen**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO

Anfrage Nr. 20-26 / F 00418 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste  
vom 21.01.2022, eingegangen am 21.01.2022

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtratsfraktionen SPD / VOLT und Die Grünen – Rosa  
Liste,

in Ihrer Anfrage bitten Sie um die Beantwortung von Fragen rund um das  
Interessensbekundungsverfahren zur Halle 23 auf dem Kreativlabor.

Die Halle 23 bot eine sehr komplexe Ausgangslage, die sich bereits bei der ersten Phase der  
Markterkundung durch die MGH in einem ersten Interessensbekundungs- und  
Markterkundungsverfahren im Winter 2020/21 bestätigt hat.

- Ertüchtigung des Gebäudes: Themen wie Brandschutz, Stellplätze, Emissionsschutz, Umbau etc. liegen in der Verantwortung des Mietenden. Zukünftige Nutzer\*innen mussten die bauliche Substanz ebenso berücksichtigen wie die aktuell eingetragene Nutzung der Halle als Büro/Werkstatt/Lager.
- Passende Nutzung ins Kreativlabor: gewünscht war eine Nutzung aus dem Bereich Kunst, Kultur, Kultur- und Kreativwirtschaft, die sich inhaltlich in das Kreativlabor und die Umgebung einfügt.
- Finanzierung durch den Mietenden: die Kosten für Miete, Nebenkosten, Betrieb und Ertüchtigung der Halle müssen selbst finanziert werden. Gleichzeitig ist die Mietdauer begrenzt bis Ende 2028. Die pandemiebedingten Einschränkungen waren und sind eine weitere Erschwernis.

Die Stadtverwaltung hatte im Vorfeld angesichts dieser Ausgangslage und knapper Kassen von einer Anmietung der Halle Abstand genommen. Damit ging die Halle 23 in die reguläre

Vermietung durch die MGH, wobei das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft in enger Abstimmung mit dem Kulturreferat auf Basis und nach Abschluss des zweiten Interessensbekundungsverfahrens als Geschäft der laufenden Verwaltung die konzeptionelle Entscheidung getroffen hat.

Aufgrund der umfänglichen abzuklärenden, insb. auch technischen Detailfragen bzgl. der Halle haben die Verhandlungen zum Abschluss des Mietvertrags leider einige Zeit in Anspruch genommen, so dass hier im laufenden Verfahren über längere Zeit hinweg hier nicht kommuniziert werden konnte; dies wird bedauert; gleichzeitig war die Halle in dieser Phase über längere Zeit für ein Filmprojekt zwischengenutzt.

Der abgeschlossene Mietvertrag ist aus Sicht des Referates für Arbeit und Wirtschaft ebenso wie des Kulturreferats eine sehr gute Lösung, die der herausfordernden Situation zwischen einem komplexen Gebäude, einer ins Gelände passenden Nutzung und notwendigen Mietzahlungen hier aus eigener Kraft auf konstruktive und spannende Weise gerecht wird.

Die in Ihrer Anfrage gestellten Fragen können wie folgt beantwortet werden:

**Frage 1:**

Welche Bewerber\*innen standen für die Halle 23 insgesamt zur Auswahl?

**Antwort:**

Für die Halle 23 gab es insgesamt zwei Interessensbekundungsverfahren. Zum Fristende des zweiten Interessensbekundungsverfahrens zur Halle 23 lagen drei Konzepte vor, die das Basiskriterium „Vorlage eines inhaltlichen Konzeptes und belastbarer Wirtschaftlichkeitsberechnung“ erfüllt haben. Dies war in den Unterlagen zur Interessensbekundung als erforderlich formuliert.

Darüber hinaus gab es einen weiteren Kreis von über 20 Interessent\*innen, die unterschiedliche Ideen für eine Nutzung hatten, sich aber entweder gegen die Einreichung eines Konzeptes entschieden oder lediglich inhaltliche Ideen ohne Finanzierungskonzept einreichten. Diese konnten bei der Entscheidung nicht berücksichtigt werden.

**Frage 2:**

Mit wie vielen Bewerber\*innen wurde über eine Nutzung verhandelt?

**Antwort:**

Im Rahmen der beiden Interessensbekundungsverfahren wurden mit allen Interessent\*innen Gespräche geführt, teilweise mehrfach. Dabei wurde im Fall des zweiten Interessensbekundungsverfahrens auf die Informationen im Text zum Interessensbekundungsverfahren hingewiesen: Rahmenbedingungen des Gebäudes, angegebener Richtpreis für die Miete, der über- oder unterschritten werden konnte, Anforderung eines inhaltlichen Konzeptes und einer belastbaren Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Mit den Nutzer\*innen des durch das Kompetenzteam favorisierten Konzepts wurden nach Fristende Gespräche geführt, die sich auf viele zu klärende Detailfragen bezüglich Nutzungsart, Ertüchtigung, Möglichkeit zur Nutzung von Freiflächen, Stellplatzanmietungen u.v.m. bezogen.

**Frage 3:**

Aus welchen Gründen wurden, statt der ursprünglich beabsichtigten Mietfläche von 3800 m<sup>2</sup>, lediglich 2000 m<sup>2</sup> an das ZIRKA vermietet? Wurde diese Möglichkeit den anderen Bewerber\*innen ebenfalls angeboten?

**Antwort:**

Da eine Vollnutzung entsprechend des Konzeptes erst nach Umnutzung und Umbau möglich sein wird, ist in dem Vertrag von Seiten der MGH ein branchenübliches, vertretbares Entgegenkommen für diese Vornutzungsphase bis zur Vollnutzung verankert. Dieses Vorgehen wird seitens der MGH auch in den Gewerbehöfen angeboten, da auch hier die Mieter\*innen den Endausbau der Mietfläche z.T. in Eigenleistung ausführen müssen. Daher wird den Mieter\*innen in der anfänglichen Mietzeit finanziell entgegengekommen. Der Finanzaufwand für die Nutzer der Halle 23 ist im Vergleich deutlich höher anzusetzen, da hier zuerst eine baurechtliche Genehmigung für die geplante Nutzung beantragt und dann die entsprechenden Umbaumaßnahmen durchgeführt werden müssen. Darüber hinaus ist die Nutzungsdauer für das Objekt und damit die Refinanzierungsmöglichkeit für die Investoren bekanntermaßen begrenzt.

**Frage 4:**

Wie gestalten sich die Mietpreise für die Halle 23?

**Antwort:**

Die genauen Vertragskonditionen sind vertraulich und können aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht werden.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und die MGH bestätigen jedoch, dass die in den Unterlagen zur Interessensbekundung benannten Eckdaten eingehalten werden.

Im Mietvertrag wurde auch auf die Einhaltung des Konzeptes verwiesen. Bei Abweichungen oder Verstößen kann der Mietvertrag gekündigt werden.

**Frage 5:**

Ist eine Mietreduzierung für die Anlaufphase beabsichtigt?

**Antwort:**

Siehe 3.

**Frage 6:**

Warum hat eine Einbindung der Bezirksausschüsse 4 und 9 nicht stattgefunden? (Auch wenn die Vergabe von freien Flächen im Kreativlabor ein Geschäft der laufenden Verwaltung ist und dabei auf vertrauliche Sachverhalte Bezug genommen wird, wäre dennoch eine grundsätzliche inhaltliche Beteiligung der Bezirksausschüsse möglich gewesen).

**Antwort:**

Die Konditionen der Vergabe waren öffentlich bekannt. Wie oben dargelegt war für die Interessenten- bzw. Mieterauswahl die Kombination aus inhaltlichen, konzeptionellen Vorstellungen und der betriebswirtschaftlichen Angaben der Interessenten ausschlaggebend. Damit war auf Sachverhalte Bezug zu nehmen, die u.a. Steuer- und Wirtschaftsangelegenheiten einzelner Unternehmen/Initiativen/Vereine betreffen. Dies ist vergleichbar etwa mit der Vergabe von städtischen Gewerbeflächen im Rahmen der Gewerbeförderung, wo Dritte aus Gründen der Vertraulichkeit dieser Daten nicht am Verfahren beteiligt werden können.

Die Aufsichtsratsvorsitzende der MGH sowie das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kulturreferat waren über das Verfahren und die Bewerbungen informiert.

Ich hoffe, dass ich Ihre Fragen hiermit zufriedenstellend beantworten konnte.

Mit freundlichen Grüßen

- II. Abdruck von I.  
an das Direktorium-HA II/V 1  
an RS/BW  
per mail an [anlagen.ru@muenchen.de](mailto:anlagen.ru@muenchen.de)  
z.K.
- III. **Vor Auslauf per Mail an RS/BW zur Freigabe an D-II-V1**
- IV. Wv. FB 2 KT-KuK

Clemens Baumgärtner