

Telefon: 233-28917
Telefax: 233-27966

**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**
Wirtschaftsförderung
Kultur- und Kreativwirtschaft

Telefon: 233-28132
Telefax: 233-21270

Kulturreferat
Referatsleitung

Telefon: 233-26985
Telefax: 233-20358

Kommunalreferat

Kreativlabor stärken

Kreativquartier: künstlerisches Beleuchtungskonzept

Antrag Nr. 20-26 / A 00790 von Herrn Stadtrat Leo Agerer vom 03.12.2020

Kreativquartier: Bandübungsräume umsetzen

Antrag Nr. 20-26 / A 00791 von Herrn Stadtrat Leo Agerer und Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt vom 03.12.2020

Mietpreisminderung auch im Kreativquartier

Antrag Nr. 20-26 / B 01812 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 Neuhausen – Nymphenburg vom 23.02.2021

Antrag zur Ausweitung des Konzeptes zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen

Antrag Nr. 20-26 / A 01147 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021

Soziale und kulturelle Bildungsarbeit im Kreativquartier etablieren – Jugendliche und junge Erwachsene stärken

Antrag Nr. 20-26 / A 01148 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021

Kreativquartier – Viertelarbeit stärken und ausbauen

Antrag Nr. 20-26 / A 01149 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021

Vergabestrukturen im Kreativquartier transparent gestalten

Antrag Nr. 20-26 / A 01150 von Frau StRin Marie Burneleit vom 08.03.2021

Keine Nutzung der Halle 23 im Kreativquartier durch den Katastrophenschutz

Antrag Nr. 20-26 / A 01286 von Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 09.04.2021

Kreativquartier: Einrichten eines Büros für das Kreativlabor-Areal

Antrag Nr. 20-26 / B 03013 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg vom 21.09.2021

Kreativquartier stärken I

Den Bedarfen der Kunst und Kulturschaffenden gerecht werden

Antrag Nr. 20-26 / A 02097 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken II

Modellprojekt für nachhaltige und flächensparende Mobilität

Antrag Nr. 20-26 / A 02098 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken III

Freiräume für Kunst- und Kulturschaffende

Antrag Nr. 20-26 / A 02099 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken IV

Mobiles Begrünungskonzept auf den Freiflächen realisieren

Antrag Nr. 20-26 / A 02100 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken V

Mietpreise sozial gestalten – ohne MwSt. und für Netto-Geschossfläche

Antrag Nr. 20-26 / A 02101 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken VI

Freiluft-Galerie auf Wänden und Container-Flächen

Antrag Nr. 20-26 / A 02102 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken VII

Sanierungsnutzungskonzept vorlegen

Antrag Nr. 20-26 / A 02103 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken VIII

Unterkünfte für Kunst- und Kulturschaffende instand setzen

Antrag Nr. 20-26 / A 02104 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021

Sachstand Bandübungsräume

Antrag Nr. 20-26 / B 03994 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg vom 17.05.2022

Selbstverwaltung und -organisation im Kreativlabor ermöglichen und stärken

Antrag Nr. 20-26 / A 03155 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 13.10.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06687**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 21.12.2022**

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<p>Kreativquartier: künstlerisches Beleuchtungskonzept Antrag Nr. 20-26 / A 00790 von Herrn Stadtrat Leo Agerer vom 03.12.2020</p> <p>Kreativquartier: Bandübungsräume umsetzen Antrag Nr. 20-26 / A 00791 von Herrn Stadtrat Leo Agerer und Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt vom 03.12.2020</p> <p>Mietpreisminderung auch im Kreativquartier Antrag Nr. 20-26 / B 01812 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 Neuhausen – Nymphenburg vom 23.02.2021</p> <p>Antrag zur Ausweitung des Konzeptes zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen Antrag Nr. 20-26 / A 01147 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021</p> <p>Soziale und kulturelle Bildungsarbeit im Kreativquartier etablieren – Jugendliche und junge Erwachsene stärken Antrag Nr. 20-26 / A 01148 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021</p> <p>Kreativquartier – Viertelarbeit stärken und ausbauen Antrag Nr. 20-26 / A 01149 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021</p> <p>Vergabestrukturen im Kreativquartier transparent gestalten Antrag 20-26 / A 01150 von Frau StRin Marie Burneleit vom 08.03.2021</p> <p>Keine Nutzung der Halle 23 im Kreativquartier durch den Katastrophenschutz Antrag Nr. 20-26 / A 01286 von Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 09.04.2021</p> <p>Kreativquartier: Einrichten eines Büros für das Kreativlabor-Are-</p>
---------------	---

	<p>al Antrag Nr. 20-26 / B 03013 des Bezirksausschusses des Stadtbezirk 09 - Neuhausen-Nymphenburg vom 21.09.2021</p> <p>Kreativquartier stärken I Den Bedarfen der Kunst und Kulturschaffenden gerecht werden Antrag Nr. 20-26 / A 02097 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021</p> <p>Kreativquartier stärken II Modellprojekt für nachhaltige und flächensparende Mobilität Antrag Nr. 20-26 / A 02098 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2021</p> <p>Kreativquartier stärken III Freiräume für Kunst- und Kulturschaffende Antrag Nr. 20-26 / A 02099 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion vom 11.11.2021</p> <p>Kreativquartier stärken IV Mobiles Begrünungskonzept auf den Freiflächen realisieren Antrag Nr. 20-26 / A 02100 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2021</p> <p>Kreativquartier stärken V Mietpreise sozial gestalten – ohne MwSt. und für Netto-Geschossfläche Antrag Nr. 20-26 / A 02101 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2021</p> <p>Kreativquartier stärken VI Freiluft-Galerie auf Wänden und Container-Flächen Antrag Nr. 20-26 / A 02102 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2021</p> <p>Kreativquartier stärken VII Sanierungskonzept vorlegen Antrag Nr. 20-26 / A 02103 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021</p> <p>Kreativquartier stärken VIII Unterkünfte für Kunst- und Kulturschaffende instand setzen Antrag Nr. 20-26 / A 02104 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion</p>
--	--

	<p>on Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021</p> <p>Sachstand Bandübungsräume Antrag Nr. 20-26 / B 03994 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg vom 17.05.2022</p> <p>Selbstverwaltung und -organisation im Kreativlabor ermöglichen und stärken Antrag Nr. 20-26 / A 03155 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 13.10.2022</p>
Inhalt	In der Vorlage wird der Sachstand zum Kreativlabor dargestellt, Herausforderungen identifiziert und Anpassungsvorschläge vorgelegt.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	Darstellung verschiedener Finanzierungen in nichtöffentlicher Sitzungsvorlage
Entscheidungsvorschlag	Das Konzept von Teleinternetcafé/TH Treibhaus wird bestätigt. Die MGH wird als künftige Eigentümerin bestätigt. Zur Stärkung der Nutzer*innenbeteiligung wird ein dreitägiger Workshop mit allen Nutzer*innen durchgeführt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	MGH; Kreativquartier; Eigentums- und Betriebsmodell; Kunst; Kultur; Beteiligung
Ortsangabe	München, 9. Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg, 4. Stadtbezirk Schwabing-West, Dachauer Straße, Schwere-Reiter-Straße, Heßstraße

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06687

Vorblatt zur Beschlussvorlage der Vollversammlung am 21.12.2022

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag der Referenten und der Referentin	3
1. Anlass des Beschlusses „Kreativlabor stärken“	3
2. Status Quo im Kreativlabor	10
2.1 Grundstückseigentumsübertragung auf die MGH	10
2.2 Bau – und Sanierungsmaßnahmen der MGH seit Besitzübergang	11
2.3. Finanzierung der Maßnahmen im Kreativlabor	11
2.4. Nutzungsmix und Nutzungsquoten	12
2.5. Arten von Mietverträgen und Flächen im Kreativlabor	16
2.5.1 Das Modell der Anmietung von Flächen durch die LHM	16
2.5.2 Gewerbemietverträge zwischen MGH und Mieter*innen	19
2.5.3 Miethöhen und Gestaltung der Mieten durch Kulturförderung	20
2.6 Zukünftige Entwicklung der Nebenkosten	20
2.7 Partizipation und Kommunikation	22
2.7.1 Fortschreibung der Gremienstruktur im Kreativquartier mit Quartiersmanagement und Kommunikationskonzept	22
2.7.2 bestehende Strukturen auf dem Gelände des Kreativlabors	23
2.8. Bewertung des Status-Quo	24
2.8.1 Grundstückseigentumsübertragung auf die MGH	24
2.8.2 Bau – und Sanierungsmaßnahmen der MGH seit Besitzübergang	24
2.8.3. Finanzierung der Maßnahmen im Kreativlabor	25
2.8.4. Nutzungsmix und Flächennutzungsquoten	25
2.8.5 Nebenkosten	26
2.8.6 Partizipation und Kommunikation	26
2.9 Schlussfolgerungen	27
3. Anpassungsvorschläge	28
3.1. Bestätigung der MGH und der Grundstückseigentumsübertragung auf die MGH	28
3.2 Beteiligungsprozess der Akteur*innen zur Gestaltung der Ausweitung der Kulturförderung, Partizipation, Kommunikation, Freiflächen, Begrünung und Gestaltung der Außenmauern	30
3.3. Anpassungsvorschläge zu bestehenden operativen Vermietungsmodi und zur Ausweitung der Kulturförderung im Kreativlabor	31

3.3.1. Kulturförderflächen in den von der LHM angemieteten Flächen	31
3.3.2. Vermietungsvermittlung in freien Flächen durch KT-KuK	31
3.3.3 Ausweitung Kulturförderung	31
4. Beantwortung von Stadtratsanträgen	32
4.1. Übertragung an eine gGmbH	32
4.2. Mietpreise und Mietpreisgestaltung	33
4.3. Überblick über das geplante Vorgehen bei der Sanierung	36
4.4. Beteiligung der Nutzer*innen	39
4.5 Freiflächen	41
4.6 Mobilität	42
5. Zusammenfassung	46
6. Beteiligung der Bezirksausschüsse	48
7. Beteiligung anderer Referate	48
8. Unterrichtung der Korreferent*innen und des Verwaltungsbeirates sowie der Verwaltungsbeirätin	49
II. Antrag der Referentin und der Referenten	49
III. Beschluss	52

Telefon: 233-28917
Telefax: 233-27966

**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**
Wirtschaftsförderung
Kultur- und Kreativwirtschaft

Kulturreferat
Referatsleitung

Kommunalreferat

Kreativlabor stärken

Kreativquartier: künstlerisches Beleuchtungskonzept

Antrag Nr. 20-26 / A 00790 von Herrn Stadtrat Leo Agerer vom 03.12.2020

Kreativquartier: Bandübungsräume umsetzen

Antrag Nr. 20-26 / A 00791 von Herrn Stadtrat Leo Agerer und Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt vom 03.12.2020

Mietpreisminderung auch im Kreativquartier

Antrag Nr. 20-26 / B 01812 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 Neuhausen – Nymphenburg vom 23.02.2021

Antrag zur Ausweitung des Konzeptes zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen

Antrag Nr. 20-26 / A 01147 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021

Soziale und kulturelle Bildungsarbeit im Kreativquartier etablieren – Jugendliche und junge Erwachsene stärken

Antrag Nr. 20-26 / A 01148 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021

Kreativquartier – Viertelarbeit stärken und ausbauen

Antrag Nr. 20-26 / A 01149 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021

Vergabestrukturen im Kreativquartier transparent gestalten

Antrag Nr. 20-26 / A 01150 von Frau StRin Marie Burneleit vom 08.03.2021

Keine Nutzung der Halle 23 im Kreativquartier durch den Katastrophenschutz

Antrag Nr. 20-26 / A 01286 von Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 09.04.2021

Kreativquartier: Einrichten eines Büros für das Kreativlabor-Areal

Antrag Nr. 20-26 / B 03013 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg vom 21.09.2021

Kreativquartier stärken I

Den Bedarfen der Kunst und Kulturschaffenden gerecht werden

Antrag Nr. 20-26 / A 02097 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken II

Modellprojekt für nachhaltige und flächensparende Mobilität

Antrag Nr. 20-26 / A 02098 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken III

Freiräume für Kunst- und Kulturschaffende

Antrag Nr. 20-26 / A 02099 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken IV

Mobiles Begrünungskonzept auf den Freiflächen realisieren

Antrag Nr. 20-26 / A 02100 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken V

Mietpreise sozial gestalten – ohne MwSt. und für Netto-Geschossfläche

Antrag Nr. 20-26 / A 02101 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken VI

Freiluft-Galerie auf Wänden und Container-Flächen

Antrag Nr. 20-26 / A 02102 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken VII

Sanierungsnutzungskonzept vorlegen

Antrag Nr. 20-26 / A 02103 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021

Kreativquartier stärken VIII

Unterkünfte für Kunst- und Kulturschaffende instand setzen

Antrag Nr. 20-26 / A 02104 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021

Sachstand Bandübungsräume

Antrag Nr. 20-26 / B 03994 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg vom 17.05.2022

Selbstverwaltung und -organisation im Kreativlabor ermöglichen und stärken

Antrag Nr. 20-26 / A 03155 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 13.10.2022

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06687

24 Anlagen

1. Antrag Nr. 20-26 / A 00790 vom 03.12.2020
2. Antrag Nr. 20-26 / A 00791 vom 03.12.2020
3. Antrag Nr. 20-26 / B 01812 vom 23.02.2021

4. Antrag Nr. 20-26 / A 01147 vom 08.03.2021
5. Antrag Nr. 20-26 / A 01148 vom 08.03.2021
6. Antrag Nr. 20-26 / A 01149 vom 08.03.2021
7. Antrag Nr. 20-26 / A 01150 vom 08.03.2021
8. Antrag Nr. 20-26 / A 01286 vom 09.04.2021
9. Antrag Nr. 20-26 / B 03013 vom 21.09.2021
10. Antrag Nr. 20-26 / A 02097 vom 11.11.2021
11. Antrag Nr. 20-26 / A 02098 vom 11.11.2021
12. Antrag Nr. 20-26 / A 02099 vom 11.11.2021
13. Antrag Nr. 20-26 / A 02100 vom 11.11.2021
14. Antrag Nr. 20-26 / A 02101 vom 11.11.2021
15. Antrag Nr. 20-26 / A 02102 vom 11.11.2021
16. Antrag Nr. 20-26 / A 02103 vom 11.11.2021
17. Antrag Nr. 20-26 / A 02104 vom 11.11.2021
18. Antrag Nr. 20-26 / B 03994 vom 17.05.2022
19. Antrag Nr. 20-26 / A 03155 vom 13.10.2022
20. Vorblatt Klimaschutzprüfung
21. Lagepläne Kreativlabor / Teilfläche MGH
22. Stellungnahme des Mobilitätsreferates (MOR) zu Antrag A 02098
23. Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) zu Antrag A02098
24. Stellungnahme Gleichstellungsstelle

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 21.12.2022

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referenten und der Referentin

Diese Vorlage wird wegen ihrer übergeordneten Bedeutung unmittelbar in die Vollversammlung eingebracht. Sie ist aufgeteilt in einen öffentlichen und nichtöffentlichen Teil. Die nichtöffentliche Vorlage (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07064) enthält ergänzende Informationen zu den Kosten für die Anmietung von Flächen im Kreativlabor, die im Rahmen der Kulturförderung oder durch städtische Nutzungen vergeben werden.

Aufgrund der Komplexität und Vielzahl der vorliegenden Anträge wurden mehrfach Anträge auf Verlängerungen gestellt, die von den Antragsstellenden bewilligt wurden.

1. Anlass des Beschlusses „Kreativlabor stärken“

Aktuell liegen 19 Anträge zum Thema Kreativquartier vor. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Anträge:

1. Herr Stadtrat Leo Agerer fordert im Antrag Nr. 20-26 / A 00790 „Kreativquartier: künstlerisches Beleuchtungskonzept“ vom 03.12.2020 die Initiierung eines künstlerischen Beleuchtungskonzeptes, die dem Charakter des Ortes angemessen ist und die Außenwirkung positiv beeinflusst.
2. Herr Stadtrat Leo Agerer und Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt fordern im Antrag Nr. 20-26 / A 00791 vom 03.12.2020 „Kreativquartier: Bandübungsräume umsetzen“ die Umsetzung der geplanten Musikproberäume im Keller von Haus 2.
3. Der Bezirksausschuss 09 – Neuhausen Nymphenburg fordert mit Antrag Nr. 20-26 / B 01812 vom 23.02.2021 „Mietpreisminderung auch im Kreativquartier“ die Umsetzung des Stadtratsbeschlusses V 20-26 / V 02455 (Beschluss zur Mietpreisgestaltung) auch auf dem Gelände des Kreativlabors. Dies gilt sowohl für Flächen in städtischer Hand als auch für Flächen, die bereits an die MGH übertragen wurden.
4. Herr Stadtrat Stefan Jagel, Herr Stadtrat Thomas Lechner und Frau Stadträtin Brigitte Wolf fordern im Antrag Nr. 20-26 / A 01147 vom 08.03.2021 „Ausweitung des Konzeptes zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen“ eine Umsetzung des Stadtratsbeschlusses V 20-26 / V 02455 (Beschluss zur Mietpreisgestaltung) bei allen städtischen Eigenbetrieben, explizit auch durch die MGH rückwirkend auf dem Gelände des Kreativlabors.
5. Herr Stadtrat Stefan Jagel, Herr Stadtrat Thomas Lechner und Frau Stadträtin Brigitte Wolf fordern im Antrag Nr. 20-26 / A 01148 „Soziale und kulturelle Bildungsarbeit im Kreativquartier etablieren – Jugendliche und junge Erwachsene stärken“ vom 08.03.2021 die Stärkung der Kreativszene, insbesondere der jungen Szene. Die Konzeption des Kreativquartiers soll auf die Bereiche Soziales und Kulturelle Bildung erweitert werden; das Sozialreferat und das Referat für Bildung und Sport sollen in die Quartiersplanung eingebunden und in Vergabestrukturen eingeplant werden.
6. Herr Stadtrat Stefan Jagel, Herr Stadtrat Thomas Lechner und Frau Stadträtin Brigitte Wolf fordern im Antrag Nr. 20-26 / A 01149 „Kreativquartier – Viertelarbeit stärken und ausbauen“ vom 08.03.2021 eine neue Mitsprachekultur. Dazu soll eine Struktur im Kreativquartier etabliert werden, die sich aus langjährigen und neuen Mieter*innen zusammensetzt und entscheidend an der Ausrichtung und Gestaltung des Kreativquartiers mitwirken soll.
7. Frau Stadträtin Marie Burneleit fordert im Antrag 20-26 / A 01150 „Vergabestrukturen im Kreativquartier transparent gestalten“ vom 08.03.2021 die Einbindung von Bürgerschaft, Initiativen und Institutionen auf dem Quartier bei der Vergabe. Ziel ist der Er-

halt des Kreativquartiers als Nukleus der Münchner Kreativ- und Kulturszene.

8. Herr Stadtrat Leo Agerer und Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt fordern im Antrag Nr. 20-26 / A 01286 vom 09.04.2021 „Keine Nutzung der Halle 23 im Kreativquartier durch den Katastrophenschutz“ die Überlegungen zur Zwischennutzung der Halle 23 durch den Katastrophenschutz einzustellen.
9. Der Bezirksausschuss 09 fordert im Antrag „Kreativquartier: Einrichten eines Büros für das Kreativlabor-Areal“ Nr. 20-26 / B 03013 vom 21.09.2021 die Einrichtung einer festen Kommunikationsebene für Kunst und Kultur und Soziales mit den Nutzer*innen im Kreativlabor.
10. Die SPD / Volt – Fraktion und die Fraktion Die Grünen - Rosa Liste fordern im Antrag Nr. 20-26 / A 02097 „Kreativquartier stärken I - Den Bedarfen der Kunst und Kulturschaffenden gerecht werden“ vom 11.11.2021 die Prüfung von zwei Alternativen für die Übertragung des Kreativlabors: entweder vollständig an eine gemeinnützige GmbH oder in einer Kombinationsübertragung an die MGH als Eigentümerin und eine gemeinnützige Gesellschaft als Betreiberin. Damit sollen schnell und unbürokratisch faire Mietpreise für die Kunst- und Kulturschaffenden sichergestellt werden.
11. Die Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion fordert im Antrag Nr. 20-26 / A 02098 vom 11.11.2021 „Kreativquartier stärken II - Modellprojekt für nachhaltige und flächensparende Mobilität“ ein Pilotprojekt, bei dem auf die Nachweise nach Stellplatzsatzung für das Gelände des Kreativlabors verzichtet wird. Alternative innovative Konzepte der urbanen Mobilität sollen angeboten werden, so beispielsweise sharing-Angebote von elektrischen Lastenfahrzeugen.
12. Die Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt fordert im Antrag Nr. 20-26 / A 02099 vom 11.11.2021 „Die Kreativquartier stärken III - Freiräume für Kunst- und Kulturschaffende“ die Überlassung der Freiflächen im Kreativquartier an Kunst- und Kulturschaffende ohne Nutzungsgebühr oder Pacht. Die Stadtverwaltung soll schnellstmöglich ein neues unbürokratisches Verfahren festlegen.
13. Die Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion fordert im Antrag Nr. 20-26 / A 02100 vom 11.11.2021 „Kreativquartier stärken IV - Mobiles Begrünungskonzept auf den Freiflächen realisieren“ ein mobiles Begrünungskonzept auf den Freiflächen im Kreativquartier, das in gemeinsamer Federführung mit den Akteur*innen vor Ort und in Absprache mit der MGH umgesetzt werden kann.
14. Die Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion fordert im Antrag Nr. 20-26 / A 02101 vom 11.11.2021 „Kreativquartier stärken V - Mietpreise sozial ge-

stalten – ohne MwSt. und für Netto-Geschossfläche“ die MGH auf, ein Konzept zu entwickeln, wie die Umsatzsteuerausweisung kostenneutral auf alle Nutzer*innen umgelegt werden kann. Als einheitlicher Standard für die Ermittlung der zu zahlenden Miete soll die Netto-Geschossfläche gesetzt werden.

15. Die Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion fordert im Antrag Nr. 20-26 / A 02102 vom 11.11.2021 „Kreativquartier stärken VI - Freiluft-Galerie auf Wänden und Container-Flächen“ die MGH auf, eine Bemalung der Gebäude inklusive der Container auf dem Gelände proaktiv für Gestaltungen freizugeben. Das Kulturreferat soll den Prozess begleiten und unterstützen.
16. Die SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste fordert im Antrag Nr. 20-26 / A 02103 vom 11.11.2021 „Kreativquartier stärken VII – Sanierungskonzept vorlegen“ die MGH auf, ein Sanierungskonzept für die kommenden Maßnahmen im Kreativquartier vorzulegen und öffentlich vor Ort sichtbar zu machen. Das Kulturreferat soll für die Flächen, die in seiner fachlichen Zuständigkeit liegen, die notwendige Interimsunterbringungen begleiten.
17. Die SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste fordert im Antrag Nr. 20-26 / A 02104 vom 11.11.2021 „Kreativquartier stärken VIII - Unterkünfte für Kunst- und Kulturschaffende instand setzen“ die Stadtverwaltung auf, die drei ehemaligen Werkswohnungen in den Gebäuden 11 und 17 als bezahlbare Atelierwohnungen für Künstler*innen oder artist-in-residence-Unterkünfte nach Möglichkeit bis Ende 2023 vorzulegen.
18. Der Bezirksausschuss 09 – Neuhausen Nymphenburg fordert mit Antrag Nr. 20-26 / B 03994 „Sachstand Bandübungsräume“ vom 17.05.2022 eine Information zum aktuellen Sachstand bezüglich der Kellerräume im Haus 2 sowie den geplanten Zeitpunkt der Vermietung.
19. Die SPD / Volt – Fraktion, Fraktion Die Grünen – Rosa Liste fordert mit Antrag Nr. 20 – 26 / A 03155 das Kulturreferat auf, einen dreitägigen Workshop für alle Akteur*innen auf dem Gelände zu ermöglichen. Zur Stärkung der Selbstverwaltung bei Verwaltung und Management des Kreativlabors soll eine gleichberechtigte Form der Mitbestimmung gefunden werden, unter Klärung von möglichen Rechtsformen und einer Zusammenarbeit mit der MGH.

Diese Beschlussvorlage soll dem Stadtrat die Grundlage für eine Entscheidung bieten, wie die Zukunft des Kreativquartiers, Teilbereich Kreativlabor, gesichert und gestaltet werden kann und wie dabei insbesondere die weitere gemeinsame Entwicklung des Kreativlabors im Sinne des Siegerkonzepts von Teleinternetcafé (Berlin) mit TH Treibhaus (Ham-

burg) aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb gestärkt wird, nämlich „eine prozesshafte Entwicklung, die sich an den gewachsenen Nutzungsstrukturen orientiert und schrittweise aus dem Gebäudebestand heraus vollzogen wird. Der Nutzungsschwerpunkt im Kreativlabor liegt in der Kunst, Kultur, Kultur- und Kreativwirtschaft. Zusammen mit Wohnnutzung, gewerblichen und sozialen Nutzungen soll dort ein urbanes, kreatives Umfeld geschaffen werden.“ Dieses Stadtentwicklungskonzept war Grundlage für den vom Stadtrat am 01.07.2015 beschlossenen Rahmenplan für das Kreativquartier einschließlich Gestaltungsleitfaden sowie für das Regelwerk im Teilquartier Kreativlabor (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / 03083).

Die heutige Vorlage befasst sich im Wesentlichen nur mit dem Teilbereich des Kreativlabors, der auf die MGH – Münchner Gewerbe- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) übertragen werden soll. Ein Grundstücksstreifen entlang der Heßstraße liegt zwar nach Definition der 4 Teilquartiere des Kreativquartiers (Kreativfeld, -labor, -park, -plattform) ebenfalls im Umgriff des Kreativlabors, soll aber aufgeteilt in zwei Baufelder neu bebaut und hierfür von der Landeshauptstadt München (LHM) eigenständig vergeben werden. Hier soll der im Labor vorgesehene Anteil an Wohnen in Kombination mit anderen Nutzungen realisiert werden.

Ziel für die MGH-Fläche im Kreativlabor ist die Bereitstellung eines für die Nutzer*innen zufriedenstellenden Flächenangebots und eine deutliche Stärkung kultureller sowie kultur- und kreativwirtschaftlicher Aktivitäten. Gleichzeitig muss sowohl die Sanierung aller Gebäude vorangebracht und finanziert werden wie auch die weitere städtebauliche Entwicklung in diesem Teilgebiet.

Die Gebäudesanierungen, die Sanierung/Erneuerung der erschließenden Infrastruktur und die Neubauvorhaben bedeuten für die MGH hohe Investitionskosten zusätzlich zu den laufenden Verwaltungs- und Bauunterhaltskosten, für deren Refinanzierung ihr ausschließlich die auf der Fläche erzielbaren Mieterlöse zur Verfügung stehen. Ein Investitions- oder Betriebsmittelzuschuss der Stadt an die MGH ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Zur langfristigen Kostendeckung ist die MGH daher auf die Einnahmen angewiesen, die sie aus den Flächenvermietungen insbesondere auch an die LHM für Zwecke der öffentlichen Kulturförderung und aus der Direktvermietung von Flächen an Nutzer*innen bezieht.

Unzufriedenheit bzw. Enttäuschung von Teilen der aktuellen Nutzer*innen - und auch in Teilen der Politik - sind u.a. der Tatsache geschuldet, dass entsprechend der Beschlusslage des Stadtrates und den finanziellen Erfordernissen nun schrittweise die Kostenmiete bei den Mieter*innen im nicht geförderten Bereich erhoben wird. Dabei treten auch Konflikte über die Berechnungsmethode der Mietflächen bzw. die Berechnung von Mehrwertsteuer auf die Mieten auf. Zudem wurde die mangelnde Flexibilität bei Nutzungswünschen

für die vorhandenen Freiflächen durch die Kultur- und Kreativschaffenden kritisiert, v.a. in den folgenden Bereichen:

- Die rechtlichen Rahmenbedingungen lassen bei der Mietpreisgestaltung weniger Spielraum zu, als für ein Kreativlabor mit Vermietung auch an Künstler*innen und Kulturschaffende wünschenswert wäre.
- Ein Ort für „prozesshafte Entwicklung“, ein Kreativlabor braucht Freiraum. Die bestehenden Vorschriften und Prozesse der MGH eignen sich bisher sehr gut für Strukturen wie die Münchner Gewerbehöfe. Auf dem Gelände des Kreativlabors bedarf es mehr Flexibilität und eine Kultur des „Möglich machens“.
- Die Einbeziehung der Nutzer*innen vor Ort fehlt aktuell, da die alten Strukturen mit Beirat und Quartiersbüro beendet wurden und die geplanten neuen Strukturen noch nicht finanziert / etabliert wurden.

Mit dem Antragspaket „Kreativquartier stärken I-VIII“ hat der Stadtrat eine Reihe von Anträgen formuliert, die diese Themen adressieren und weitere Anregungen für eine Weiterentwicklung des Geländes geben.

Ziel einer zukünftigen Ausrichtung sind dabei:

- Erhalt und Stärkung des Wettbewerbsergebnisses von Teleinternetcafé/TH Treibhaus durch
 - Sicherstellung von dauerhaft günstigen Mietpreisen unter Marktwert für förderfähige Nutzer*innengruppen
 - stärkere Einbeziehung der Nutzer*innengruppen vor Ort
 - Mehr Freiraum vor Ort
 - Mehr Sichtbarkeit des künstlerischen und kreativen Schaffens, um den Standort auch für die breite Öffentlichkeit bekannt und attraktiv zu machen
 - kontinuierliche städtebauliche Entwicklung (Transformation) unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen im Kreativlabor wie auch prägender Umgebungsbebauung
- Gewährleistung und Finanzierung der erforderlichen Sanierungen und des laufenden Betriebs auf dem Gelände
- Schlanke Strukturen und klare Zuständigkeiten

Die zu findenden Lösungen für das Kreativlabor müssen aus stadtplanerischer Perspektive des Referates für Stadtplanung und Bauordnung zugleich Anforderungen an städtebauliche Kriterien erfüllen und städtebauliche Zielkonflikte möglichst fein ausbalancieren sowie die rechtlichen Möglichkeiten berücksichtigen. Dabei ist aus Sicht der Betreiberin MGH auch zu berücksichtigen, dass eine Querfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen insbesondere durch die vorgesehenen Neubauten erwirtschaftet werden muss.

Dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs sowie dem vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplan liegt die Idee zugrunde, das Labor nicht auf der Grundlage eines B-Plans vordefiniert zu entwickeln, sondern langfristig, prozesshaft und kontinuierlich zu transformieren (vgl. Stufenkonzept und Regelwerk zum Rahmenplan lt. Beschluss vom 01.07.2015, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 03083). Nach § 34 BauGB vorhandene und künftige Baurechtspotenziale sollen schrittweise auch zur ökonomischen Wertschöpfung realisiert werden. Die urbane Nutzungsmischung mit Schwerpunkt Kunst, (Sozio-) Kultur und Kreativwirtschaft sowie untergeordnet Wohnen und Gewerbe soll fortgesetzt und weiterentwickelt werden. Ziel ist, den Entwicklungsprozess durch die Einbindung der örtlichen Akteure in Kommunikation und Partizipation transparent zu gestalten und zu fördern.

In der Praxis werden die Vorgaben von den Beteiligten unterschiedlich interpretiert. Im Sinne der o.g. Ziele ist die Entwicklung im Labor mit der Umsetzung der heute geplanten Bauvorhaben (integrierter Straßenreinigungsstützpunkt an der Schwere-Reiter-Straße / Ecke Heßstraße, endgültige Bebauung der Lamentofläche und Neubebauung des ehemaligen MSE-Betriebshofs) nicht abgeschlossen. Die AG Kreativquartier hat seinerzeit unter Abwägung des Aufwands zur Gebäudeinstandsetzung/--erhaltung, der Nutzungspotenziale und der städtebaulichen Potenziale eine Perspektive zur Umsetzung des Stufenkonzepts erarbeitet (Anlage 4 aus dem Beschluss vom 11.05.2016, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05814, mit Kommentar aktualisiert). Nach dem Vergabebeschluss vom 27.11.2019 wird es künftig Aufgabe der MGH sein, die weitere Entwicklung zu steuern und hierfür die nötigen finanziellen Ressourcen bereit zu stellen bzw. langfristig aus dem Labor zu erwirtschaften.

Darüber hinaus kann eine kontinuierliche Transformation nur gelingen, wenn das o.g. Ziel der Nutzungsmischung als Auftrag zur Strukturhaltung bzw. -entwicklung verstanden wird, nicht zur Bewahrung aller bestehenden Mietverhältnisse. Dies auch im Rahmen der erwünschten Partizipation der Nutzer*innen oder einer ggf. öffentlichen Förderung zu gewährleisten, ist Aufgabe der städtischen Fachbereiche für Kunst und Kultur sowie Kultur- und Kreativwirtschaft.

Eine gemeinsame Quartiersentwicklung im Sinne der Ziele für das Kreativlabor und unter der Prämisse der wirtschaftlichen Machbarkeit wird daher in Zukunft allen Beteiligten Kompromisse abverlangen. Zielkonflikte zwischen einer Bestandserhaltung und einer kontinuierlichen Entwicklung werden sich dennoch nicht vermeiden lassen. Insofern ist es notwendig, dass der Stadtrat richtungsweisend Prioritäten vorgibt, wie künftig mit diesen erwartbaren Zielkonflikten umzugehen sein wird. Nach derzeitiger Beschlusslage wären die Belange einer langfristig auskömmlichen Bewirtschaftung und einer kontinuierlichen städtebaulichen Entwicklung im Zweifel vorrangig vor etwaigen Einzelinteressen zur Bestandssicherung zu sehen. Wohnnutzung im Labor (ohne gewerbliches Wohnen) bleibt ausdrücklich ausgenommen, da hier ein besonderer Schutzstatus gilt.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll dem Stadtrat ein erster Schritt für einen Lösungsweg aufgezeigt werden, der später eine Anpassung der bestehenden Regulierungen der Mieten für einen kulturgeförderten Personenkreis sowie der Strukturen für Partizipation und Kommunikation für das Kreativlabor insgesamt vorsieht, die Stärken der MGH weiter nutzt und gleichzeitig aktuelle Defizite im Bereich der Kulturförderung und der Partizipation aller Nutzer*innen auf dem Gelände beseitigt.

Darüber hinaus liegen eine Reihe von weiteren Anträgen aus Stadtrat und Bezirksausschuss 09 vor, die bislang aufgrund der erneut zu klärenden Eigentumsfrage nicht bearbeitet werden konnten. Sie werden im Rahmen dieser Beschlussvorlage aufgegriffen und auf Basis der zukünftig geplanten angepassten Struktur beantwortet.

2. Status Quo im Kreativlabor

2.1 Grundstückseigentumsübertragung auf die MGH

Die Vollversammlung des Stadtrats hat am 27.11.2019 beschlossen, der MGH den überwiegenden Teil des Kreativlabors (siehe Anlage 19) ab 01.01.2020 zum Betrieb und zur weiteren Entwicklung insbesondere für Zwecke der Kunst und Kultur sowie Kultur- und Kreativwirtschaft zu übertragen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16466). Dabei wurde vorgesehen, dass das Finanzierungskonzept sowohl für den laufenden Betrieb als auch für die notwendigen Sanierungen ohne Zuschüsse aus dem Hoheitshaushalt auskommt.

Die Übertragung an die MGH war Vorschlag aller an der Entwicklung des Kreativlabors beteiligten Fachreferate (Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN), Kommunalreferat (KR), Kulturreferat (KULT), Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW)), da nach ausführlichen Abwägungen der komplexen Aufgabenstellung alle alternativen Organisations- oder Vergabeformen als weniger geeignet angesehen wurden:

- Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses und der städtebaulich und stadtpolitisch ambitionierten Ziele für das Kreativlabor kam nur eine Lösung in Frage, die einen starken kommunalen Einfluss sicherstellt.
- Bei Vergabe an einen privaten Betreiber wäre für die gewünschte organische Entwicklung auf Basis des bestehenden Bau- und Planungsrechts und in Kooperation mit den Nutzer*innen mit erheblichen Konflikten zu rechnen.
- Die von der MGH im Kreativlabor zu betreuende Fläche beträgt vorbehaltlich endgültiger Vermessung aktuell rd. 44.700 m² Grundstücksfläche. Dieses Flächenvolumen mit überwiegend sanierungsbedürftiger Bausubstanz erfordert ein

außerordentlich leistungsfähiges und erfahrenes Unternehmen auf dem Immobiliensektor.

- Aufwendungen für die Sanierung und Erlöse aus zukünftigen Entwicklungen auf dem Gelände fallen zeitlich weit auseinander, insofern war ein Unternehmen gesucht, das über eine ausreichende eigene Liquidität verfügt, um diese Finanzierungslücke eigenständig überbrücken zu können und auch dazu bereit ist.

2.2 Bau – und Sanierungsmaßnahmen der MGH seit Besitzübergang

Im Anschluss an die ersten Bestandssicherungsmaßnahmen des KR insbesondere zur Ertüchtigung der Statik und des Brandschutzes hat die MGH seit Übernahme des Geländes die hierzu noch ausstehenden Maßnahmen mit städtischer Finanzierung eigenständig weitergeführt sowie Maßnahmen zur Neuschaffung von Flächen umgesetzt, darunter:

- Neubau der Büro- und Atelier-Containeranlage auf der Lamentofläche (Interim)
- Neubau Schwere Reiter (Interim)
- behindertengerechter Eingang für Gebäude 29/Pathos
- Feuchtigkeitsanierung im Keller Haus 2 in Kooperation mit dem KR
- Messung nach Altlasten / Schadstoffen in einem Teil der Gebäude
- Brandschutzsanierung der TG bei den Gebäuden 23 und 24
- Abstützen des Kellers unter Gebäude 11 und 11a
- Löschwasserteich (Ersatz für defekte Ringleitung)

Planung und Umsetzung der dringend anstehenden weiteren Sanierungen sind seit November 2021 unterbrochen, da im Antragspaket „Kreativquartier stärken“ I-VIII die Übertragung des Grundstückseigentums der Flächen auf die MGH in Frage gestellt wurde und für weitere Investitionen die notwendige unternehmerische Planungssicherheit fehlt.

2.3. Finanzierung der Maßnahmen im Kreativlabor

Zur Finanzierung der Verwaltung, Sanierung und Instandhaltung des Kreativlabors hat die MGH folgendes Konzept vorgelegt: In den Bestandsgebäuden erhält die MGH gemäß der Rahmenliste über Grundbenutzungsentgelte der LHM eine Miete. Diese orientiert sich am unteren Rahmen des rechtlich Möglichen (aktuell unsaniert: 8,25 €/m² - beheizte Lagerfläche; saniert und Haus 2: 10,- €/m² – Lagerfläche saniert, Container 10,-€/m² bzw. 12,-€/m²) zzgl. Nebenkosten und MwSt. bzw. ggf. Vorsteuerschaden.

Perspektivisch können Mieteinnahmen für die geplanten Neubauten (Lamentofläche, ehemalige MSE-Fläche) zu einem Teil zur Querfinanzierung der notwendigen Sanierungsar-

beiten dienen. Allerdings werden diese Mittel erst nach Fertigstellung dieser Neubauten zur Verfügung stehen; und sie dienen zunächst zur Finanzierung der Baukosten für die Neubauten.

Die Erzielung von Mieteinnahmen ist somit ein wichtiges Thema für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Laborflächen.

2.4. Nutzungsmix und Nutzungsquoten

Das Konzept von Teleinternetcafé/TH Treibhaus formuliert im „Regelwerk Labor“ (S. 11): Die Nutzungsstruktur ist gemischt und hat einen kreativen Schwerpunkt. Begründung: „Das Labor zeichnet sich durch eine gemischte Nutzerstruktur aus. (...) Im Kontext der Stadt München ist das Labor als Wirkungsort der Freien Szenen und Akteuren der Kreativwirtschaft von großer Bedeutung und stellt eine der wenigen Nischen dar. Bereits jetzt besteht ein Nebeneinander von kreativen Nutzungen, Wohnen und Gewerbe. Ein gemischt genutztes Gebiet fördert Synergieeffekte und lebendige Begegnungsräume.“ Angestrebt wird eine Nutzungsmischung für das Labor insgesamt von 45% Kunst/Kultur, 25% Wohnen, 25% Gewerbe / Einzelhandel und 5% Soziales.

Die einzelnen Kategorien werden im Regelwerk Labor von Teleinternetcafé/TH Treibhaus jedoch nicht präzise definiert. Unter die Kategorie Kunst/Kultur fallen bspw. sowohl Nutzungen der Freien Szenen als auch der Kultur- und Kreativwirtschaft. Anders formuliert: Die Nichtunterscheidung von Freier Szene und Kultur- und Kreativwirtschaft in dieser Kategorie drückt den konzeptuell gewollten Nutzungsmix aus. Diese Kategorie Kunst/Kultur liegt damit quer zum sogenannten Drei-Sektoren-Modell der Kulturfinanzierung, das der Definition und Abgrenzung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Deutschland zugrunde liegt und das im Schlussbericht der Enquete-Kommission „Kultur in Deutschland“ (Deutscher Bundestag, 16. Wahlperiode, Drucksache 16/7000, S.197) wie folgt definiert ist: Das Modell unterscheidet „die Sektoren staatliche Kultur, intermediärer Sektor, in dem es keine letztendliche Gewinnabsicht gibt oder geben darf, und privatwirtschaftliche Kulturwirtschaft, in dem die erwerbsorientierte Arbeit dominiert“. In den Begriffen dieses Modells zieht die Kategorie „Kunst/Kultur“ des Konzeptes von Teleinternetcafé/ TH Treibhaus damit die beiden Sektoren „intermediärer Sektor“ oder „Freie Szenen“ und „Kulturwirtschaft“ zusammen.

Im Kreativlabor existiert eine zum Teil gewachsene Nutzungsstruktur. So sind einige der heutigen kulturellen und sozio-kulturellen Nutzungen der Freien Szenen bereits vor Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs im Rahmen einer Zwischennutzung in den ehemaligen Betriebsgebäuden untergekommen (z.B. Atelierhaus, Pathos, Kammerspiele, Mucca, IMAL). Das Areal sollte ursprünglich nach Abschluss der Bauleitplanung frei ge-

macht und grundsätzlich neu bebaut werden. Die Stadt ermöglichte den Akteur*innen der Freien Szenen im Rahmen der Zwischennutzung kostengünstige oder im Rahmen der Kulturförderung kostenfreie Flächen, während diese die begrenzte Nutzungsdauer ebenso akzeptierten wie den sich sukzessive verschlechternden baulichen Zustand der Gebäude. Erst mit dem Rahmenplan aus dem Stadtratsbeschluss V 14-20 / 03083 von 2015 entsprechend dem Konzept von Teleinternetcafé/TH Treibhaus änderte sich die städtebauliche Zielsetzung grundlegend.

Aus der unbestimmten Vorgabe, die Gebäude im Kreativlabor nunmehr zu erhalten und das Gelände schrittweise aus dem Bestand heraus zu entwickeln, entstand die Notwendigkeit, die Gebäude überwiegend wieder instand zu setzen, und ergab sich für die Nutzer*innen die Möglichkeit, zunächst vor Ort zu bleiben. Zur konkreten Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses mussten der Rahmen- und Stufenplan als Grundlage der städtebaulichen Entwicklung, künftige Nutzungspotenziale und konkrete Handlungsziele für einzelne Gebäude parallel zur beginnenden Labornutzung von der AG Kreativquartier erst erarbeitet werden. Auch eine langfristig tragfähige Betriebsträgerschaft mit Vermietungs- und Bau Erfahrung, die gleichzeitig eine Steuerung kultureller sowie kultur- und kreativwirtschaftlicher Ziele durch die LHM ermöglicht, blieb lange offen. In der Umbruchphase wurden die bestehenden, überwiegend befristeten Mietverträge mehrmals verlängert und erst bei der Übergabe der Mietverwaltung an die MGH in unbefristete Mietverträge umgewandelt (ausgenommen die Mietverträge im Rahmen der Kulturförderung, die neue Untermietverträge erfordern). Bis ein Betriebsträger und -konzept gefunden war, blieben auch die sonstigen Mietkonditionen der Zwischennutzung unverändert. Eine Zusicherung für einen dauerhaften Verbleib im Kreativlabor oder bestimmter Mietkonditionen war damit nicht verbunden. Ohne Wandel in der Mieterstruktur oder einzelner Mietverhältnisse würde sowohl eine städtebauliche als auch eine fachliche Entwicklung im Sinne des Regelwerks erschwert oder ggf. unmöglich werden.

Mit der Entscheidung des Stadtrats vom 27.11.2019, das Gelände auf die MGH zu übertragen, war allen Beteiligten bewusst, dass die bisherige Mietverwaltung ab 2020 neu aufgestellt wird, auch um die Ziele des städtebaulichen Konzeptes von Teleinternetcafé/TH Treibhaus in ökonomischer Hinsicht erreichen zu können. Parallel zur Objektverwaltung der MGH und in Kooperation mit ihr ist es nun Aufgabe der städtischen Fachbereiche KT-KuK und KULT, die in diesem Konzept definierten Entwicklungsziele und Nutzungsquoten für Kunst und Kultur sowie Kultur- und Kreativwirtschaft im Labor zu realisieren. Ein Instrument hierfür stellt die öffentliche Förderung bestimmter kultureller und sozio-kultureller Nutzungen dar. Ein weiteres Instrument besteht in der Vermietung frei werdender und frei vermietbarer Flächen an Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft.

Einzelne Akteure wurden dabei durch das Kulturreferat im Rahmen der Ausweitung der Kulturförderflächen als neu zu fördernde Nutzung nach Antragstellung entsprechend geltender Kulturförderkriterien aufgenommen.

Außerhalb der öffentlichen Förderung der LHM sind Mietflächen grundsätzlich frei vermietbar. Die Vermietung erfolgt direkt zwischen dem Vermieter (KR bis Ende 2019, MGH seit Objektübergang Anfang 2020) und dem/r jeweiligen Nutzer*in.

Seit der Einrichtung des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft (KT-KuK) der LHM im Jahr 2014 hat dieses innerhalb der Stadtverwaltung interdisziplinäre Sachgebiet kuratierenden Einfluss auf die Zusammensetzung der Nutzer*innen in den frei vermietbaren Flächen auf dem Kreativlaborgelände genommen. Das KT-KuK hat sich bei der Auswahl geeigneter Mieter*innen für einerseits bestehende Leerstände und andererseits Flächen, die sukzessive aus städtischen Nutzungen gefallen sind, durchgehend am „Regelwerk Labor“ lt. Rahmenplan und den dort festgelegten Nutzungsmix orientiert, um den avisierten stadtentwicklerischen Zielen bestmöglich zu entsprechen und das Kreativlabor zu stärken. In Rücksprache mit KULT wurden ausschließlich Nutzer*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft für die frei vermietbaren Flächen berücksichtigt, und zwar nur solche, die auch unter inhaltlichen Gesichtspunkten das Kreativlabor stärken im Sinne eines Nutzungsmix, der durch Diversität cross-innovative Synergien fördert. Die Entscheidung für die jeweiligen Nutzungen wurde anhand eines Konzeptwettbewerbs zwischen den Nutzer*innen in Rücksprache mit KULT als Einzelfallentscheidung getroffen. Frei gewordene Mietflächen wurden auf diese Weise in der Regel nach kurzer Zeit wieder vermietet. Dabei wurden immer auch Sachzwänge aus den örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt (Gebäudeeigenschaft, vorhandene Nutzungsgenehmigung, Lärmschutz u.a.). Sofern eine Wiedervermietung mit einer Nutzungsänderung gegenüber der bisherigen Nutzungsart verbunden war, musste diese zwingend durch die Nutzer*innen bei der Lokalbaukommission beantragt und evtl. erforderliche Baumaßnahmen (z.B. nutzungsbezogene Anpassung des baulichen Brandschutzes) auf eigene Kosten durchgeführt werden.

Als Ergebnis der durch diese Prozesse gewachsenen Strukturen haben sich, Stand 14.10.2022, folgende Flächennutzungsquoten auf dem Laborgelände ergeben (in den Kategorien des Konzepts von Teleinternetcafé/TH Treibhaus):¹

- Kunst/Kultur 65%
- Gewerbe² 8%
- Wohnen³ 10%

1 In dieser Übersicht sind lediglich die Gebäude in den Vertragsflächen MGH berücksichtigt. Nicht berücksichtigt sind Verkehrswege, Freiflächen und Leerstände. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind die im Eigentum der LHM verbliebenen Flächen. Zuvor gelegt wurden die Flächen laut Mietverträgen. Dies beinhaltet zum einen MV vor 2020 nach Nettotonutzfläche als auch MV nach 2020 nach Bruttogrundfläche. Die damit berücksichtigte Gesamtfläche umfasst 21218 qm.

2 Beinhaltet alles Gewerbe, das entsprechend der Wirtschaftsaktivitäten definitionsgemäß nicht der Kultur- und Kreativwirtschaft zuzurechnen ist.

3 Beinhaltet auch soziales Wohnen.

- Soziales/Soziokultur 13%
- Verwaltung 4%

Wenn man die oben stehende Kategorie „Kunst/Kultur“ noch weiter aufschlüsselt, entsprechend dem oben zitierten Drei-Sektoren-Modell der Kulturfinanzierung einerseits und der Definition der Kultur- und Kreativwirtschaft des Bundes und der Länder andererseits (Schlussbericht der Enquete-Kommission „Kultur in Deutschland“, Deutscher Bundestag, 16. Wahlperiode, Drucksache 16/7000; Wirtschaftsministerkonferenz 2009, TOP 9), ergibt sich die folgende feinere Differenzierung:

- 28% Kultur (kulturgeförderte Gebäude und Nutzungen)
- 36% Kulturwirtschaft
- 1% Kreativwirtschaft (Teilmärkte Software/Games & Werbung)⁴

Werden die Flächennutzungsquoten innerhalb der Kategorie „Kunst/Kultur“ gemäß der Zugehörigkeit zu den klassischen Kunstsparten bzw. Gestaltungsdisziplinen der Kultur- und Kreativschaffenden aufgeschlüsselt, ergibt sich das folgende Bild:

- 20% Bildende Kunst
- 16% Darstellende Kunst
- 8% Film
- 6% Musik
- 40 % gemischte Nutzungen: Halle 6, Halle 23, mucca
- Jeweils < 1%: Buch, Architektur, Rundfunk, Presse, Software/Games, Werbung

Das Leonrodhaus (Haus 1) und das Atelierhaus (32) sind Bestandsflächen, die als Teil der Ausweitungen der Kulturförderflächen im Gespräch sind. Im Atelierhaus, obwohl genutzt von Akteur*innen der Kulturwirtschaft, die sich potentiell auch für eine Kulturförderung qualifizieren könnten, erfolgt gegenwärtig keine Kulturförderung. Im Leonrodhaus existieren in der überwiegenden Mehrzahl kulturwirtschaftliche Nutzungen neben wenigen kulturgeförderten.⁵

Es besteht generell gegenwärtig eine anhaltend hohe Nachfrage nach kleinteiligen Flächen im Kreativlabor für Ateliers und Büros, nach großen Flächen für Ausstellungen, Pro-

4 Die 37% Flächennutzungsquote für die Kultur- und Kreativwirtschaft beinhaltet die Flächen Container (mit 1569qm = 7% Anteil an der Gesamtfläche Kreativlabor) sowie die MSE Fläche (mit 2518qm = 12% Anteil an der Gesamtfläche Kreativlabor), welche diejenigen Flächen darstellen, auf denen die MGH nach Übertragungsbeschluss Neuentwicklungen für die Querfinanzierung des Kreativlabors plant.

5 Der Anteil der Flächen im Leonrod Haus an der Gesamtfläche des Kreativlabors beträgt ca. 7,5% (1596qm). Der Anteil der Flächen im Atelierhaus an der Gesamtfläche des Kreativlabors beträgt ca. 7,5% (1591qm).

beräume, Bühnen und Veranstaltungen sowie nach Musikräumen, vor allem nach Probe- und Aufführungsräumen.⁶

Der aktuell bestehende Nutzungsmix auf dem Gelände des Kreativlabors in seiner Gesamtfläche wird sich zukünftig weiter verändern. So wurde beispielsweise für den Hochpunkt seitens PLAN HAIII und KR bereits eine Vergabe an eine Genossenschaft mit dem Konzept „das große kleine Haus“ durchgeführt, in dem sich Wohnen, Arbeiten, Kultur und soziale Nutzung unter einem Dach vereinen. Die MGH beabsichtigt, auf der ehemaligen Lamentofläche, der Fläche Heß-/Schwere-Reiter-Straße und der MSE-Fläche Neubauten zu errichten. Im Bereich der Lamentofläche soll dabei gemäß Rahmenplan auch ein großflächiger Einzelhandel für den täglichen Bedarf realisiert werden (evtl. im Untergeschoss oder zumindest mit unterirdischen Park- und Anlieferflächen).

2.5. Arten von Mietverträgen und Flächen im Kreativlabor

Der soeben geschilderte historisch gewachsene Nutzungsmix im Kreativlabor spiegelt sich in einer Komplexität verschiedener Miet- bzw. Nutzungsvertragsverhältnissen wider, in deren Folge unterschiedliche Flächentypen auf dem Gelände unterscheidbar werden. Prinzipiell lassen sich auf dem Kreativlaborgelände zwei Arten von Mietverhältnissen unterscheiden.

- Auf der einen Seite werden Flächen von der LHM zum Zwecke einer objektbezogenen Kulturförderung angemietet. Hierfür mietet das KR die jeweiligen Flächen nach fachlicher Einschätzung des KULT an und überlässt diese unentgeltlich in Abstimmung mit KULT an die geförderten Nutzer*innen.
- Auf der anderen Seite vermietet die MGH direkt an Nutzer*innen. Darunter fallen auch Mieter*innen, die ggf. Direktzuschüsse im Rahmen einer öffentlichen Förderung erhalten (z.B. Mietzuschüsse) .

Innerhalb dieser grundsätzlichen Alternative lassen sich jeweils weitere relevante Differenzen identifizieren, die im Folgenden für die weitere Diskussion kurz dargestellt werden.

2.5.1 Das Modell der Anmietung von Flächen durch die LHM

Mit Beschluss vom 27.11.2019 beauftragte der Stadtrat die Verwaltung, einen Teil der an die MGH übertragenen Flächen für städtische Nutzungen (Büros und Archivfläche) bzw. für Kulturförderung anzumieten und gewährte hierfür ab 2020 dauerhaft ein Budget. In Abhängigkeit vom Vertrag zur Grundstückseigentumsübertragung ist auch der Mietvertrag zwischen der MGH und der LHM noch abzuschließen. Bei den Anmietflächen lt. Beschluss vom 27.11.2019 haben sich in untergeordnetem Umfang Änderungen ergeben,

⁶ Beim KT-KuK sind gegenwärtig mehr als 1000 offene Anfragen von Raum suchenden Kultur- und Kreativschaffenden anhängig.

die im nichtöffentlichen Teil der Beschlussvorlage (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V07064) dargestellt werden.

Der Mietvertrag zwischen der MGH und der LHM konnte aber bisher aufgrund der noch ausstehenden Eigentumsübertragung noch nicht abgeschlossen werden, die LHM hat aber zugesagt, dass sie für die Zeit ab dem 01.01.2020 eine Nutzungsentschädigung in Höhe der bislang angefallenen Miete bezahlen wird. Die hierfür durch den Beschluss vom 27.11.2019 bereitgestellten Mittel sind hierfür nicht ausreichend. Der Stadtrat wird in einer eigenen nichtöffentlichen Beschlussvorlage (V 20 – 26 / 07064) mit dem Finanzierungsdelta befasst.

Angemietet werden nach dem Beschluss von 2019 nur bestimmte Flächen, die entweder von der LHM selbst genutzt oder von Dritten im Rahmen der Kulturförderung überlassen werden. Gibt die LHM eine ihrer eigenen Nutzungen vor Ort auf, wird die betroffene Fläche grundsätzlich an die MGH zurückgegeben und die Anmietung beendet. Eine Umwandlung von Verwaltungsflächen in Kulturförderflächen ist nur mit entsprechendem Stadtratsbeschluss möglich. Bei der Kulturpflege handelt es sich um eine freiwillige Aufgabe des eigenen Wirkungsbereiches (Art. 7 Abs. 1, Art. 57 Abs. 1 GO). Hier entscheidet die Kommune sowohl über das Ob als auch das Wie der Aufgabenerfüllung. Somit ist zwingend eine entsprechende Entscheidung des Stadtrats – auch über das Nutzungsbedarfsprogramm – notwendig. Dabei ist auch die Finanzierung, ggf. inklusive erforderlicher Baumaßnahmen, zu regeln und ggf. eine damit verbundene Nutzungsänderung von der Lokalbaukommission vor Beginn der neuen Nutzung zu genehmigen.

2.5.1.1 Verwaltungsflächen in den angemieteten Flächen

Momentan befinden sich noch folgende städtische Nutzungen in den Anmietflächen:

- Büros RAW / KT-KuK
- Archiv des GSR/FBM (als Requisitenlager) bis 30.09.2022

Die ca. 665m² umfassende Gesamtfläche des ehemaligen Archivs des Gesundheitsreferates in Halle 29 und 31 war zunächst Teil der Anmietfläche für städtische Nutzungen. Zwischenzeitlich wird diese Fläche frei und soll zukünftig durch die Freie Bühne München/ FBM e.V. genutzt werden. Vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrats soll diese Fläche zukünftig als Kulturförderfläche durch die LHM angemietet werden.

Für die erforderliche Nutzungsänderung ist durch die FBM bei der zuständigen Lokalbaukommission ein Antrag eingereicht und mittlerweile auch genehmigt worden. Die FBM, die aktuell interimweise Flächen von der MGH im Gewerbehof Westend gemietet hat, soll noch im Jahr 2022 endgültig in das Kreativlabor umziehen. Die FBM wird seit vielen Jah-

ren vom KULT gefördert, seit dem Jahr 2022 auch institutionell (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05651 vom 10.02.2022).

Die von der Stadt noch genutzten Büroflächen werden durch Nachverdichtung in den städtischen Verwaltungsgebäuden im 1. Halbjahr 2023 weitestgehend aufgegeben. Ab diesem Zeitpunkt fallen diese aus der Anmietung von der MGH heraus.

2.5.1.2 Kulturförderflächen in den angemieteten Flächen

Folgende Flächen sollen nach dem Beschluss vom 27.11.2019 als Kulturförderflächen von der MGH angemietet werden:

Gebäude-Nr.	Adresse	Nutzung	Städtische Nutzung	Fläche m ² BGF
1a (altes SWR Theater)	Dachauer Str. 116a	Kulturförderung (bis 30.11.2021)	KULT	951
2/Teilfl.	Schwere-Reiter-Str. 2b	Kulturförderung (ehem. Quartiersbüro)	KULT	20
7 + 8 Mucca	Schwere-Reiter-Str. 2c	Kulturförderung	KULT	2.693
9	Dachauer Str. 112	Kulturförderung	KULT	56
11/Teilfl.	Schwere-Reiter-Str. 2n	Kulturförderung	KULT	891
11a/Teilfl. Rodeo	Schwere-Reiter-Str. 2g	Kulturförderung	KULT	101
16 (ehemalige Maker Halle)	Dachauer Str. 112h	Kulturförderung	KULT	250
17, 17a/ Teilfl.	Dachauer Str. 112d+e	Kulturförderung	KULT	3.258
Spiegelplatz	Freifläche	Kulturförderung	KULT	967

Das Kommunalreferat mietet diese Flächen nach fachlicher Einschätzung des KULT von der MGH an. Diese Flächen werden dem KULT zur Verfügung gestellt, um sie den jeweiligen Akteuren zur derzeit unentgeltlichen Nutzung überlassen zu können. Die Modalitäten orientieren sich dabei am Vorgehen wie bei den Stadtteilkultureinrichtungen.

Sollte sich herausstellen, dass über die reine Sanierung auf der Basis der Bestandsnutzung hinaus weitere nutzungsspezifische bauliche Maßnahmen (z.B. für Musikproberäu-

me) von den kuratierenden Fachbereichen der LHM (je nach Zuständigkeit KULT oder KT-KuK) erforderlich sind, müssen diese gesondert finanziert werden. Die MGH kann diese Kosten nicht übernehmen. Derzeit ist hierfür bei der LHM kein Budget vorhanden.

Für das neue Schwere-Reiter-Theater wurde gemäß Beschluss vom 24.10.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12534) von der MGH ein Neubau (Interim) errichtet und dieser ab Fertigstellung zum 01.12.2021 vom KR für KULT angemietet. Die Anmietung fällt aufgrund der Sonderregelungen zur Errichtung durch die MGH und zum Mietzins, der die Bau- und Darlehenskosten der MGH decken muss, nicht unter die o.g. Anmietungen nach dem Beschluss vom 27.11.2019.

2.5.2 Gewerbemietverträge zwischen MGH und Mieter*innen⁷

2.5.2.1 Gewerbemietverträge zwischen MGH und bezuschussten Mieter*innen in Bestandsflächen

Einzelne Nutzer*innen haben Flächen direkt bei der MGH gemietet und erhalten Zuschüsse von städtischen Referaten, beispielsweise in Form eines befristeten Atelierkostenzuschusses, als fester Zuschuss in Höhe der Mietkosten oder als institutioneller Zuschuss. Dabei werden sowohl Einzelpersonen gefördert als auch Einrichtungen, Vereine oder Strukturen. Der Zuschuss wird durch das jeweils zuständige Referat vergeben (KULT, SOZ).

2.5.2.2 Gewerbemietverträge zwischen MGH und Mieter*innen in Bestandsflächen

Es existieren des weiteren Gewerbemietverträge auf Bestandsflächen zwischen der MGH und Akteur*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft, deren Mietzins von der MGH entsprechend dem Übertragungsbeschluss von 2019 gestaltet ist. Die Belegung von sukzessive frei werdenden Flächen wurde und wird auf Grundlage eines mit der MGH vereinbarten Handlungsrahmen durch KT-KuK in einem kuratierten Verfahren entschieden, die Belegung von vormaligen Leerstandsflächen ebenso. In den Bestandsgebäuden erhält die MGH eine Miete, die sich z.T. für die nach dem 01.01.2020 von der MGH vermieteten Flächen an der Rahmenliste über Grundbenutzungsentgelte der LHM orientiert (8,25€/m², Kategorie Lager beheizt) oder z.T. in den übernommenen Mietverträgen der LHM von vor dem 01.01.2020 festgesetzt wurde. Diese Mieten sind derzeit geringer als die Miete gemäß der Rahmenliste und orientieren sich, wie oben unter Punkt 2.3 dargestellt, am unteren Rahmen des rechtlich Möglichen.

⁷ Im Folgenden wird der Begriff des Gewerbemietvertrages verwendet. Dieser stammt aus dem Mietrecht und erfasst grundsätzlich alle Mietverhältnisse zwischen der MGH und den Nutzer:innen auf dem Kreativlaborgelände unabhängig von deren inhaltlicher Tätigkeit, somit auch kulturwirtschaftliche Akteur*innen.

Die MGH weist ausdrücklich darauf hin, dass selbstverständlich die Mieten auch in den kommenden Jahren entsprechend dem Sanierungsfortschritt, aber auch der allgemeinen Mietentwicklung angepasst werden müssen. Die MGH wird sich auch hierbei an der städtischen Rahmenliste orientieren.

2.5.2.3 Gewerbemietverträge zwischen MGH und Mieter*innen in Neuentwicklungsflächen

Schließlich existieren Gewerbemietverträge auf Neuentwicklungsflächen, die die MGH frei gestalten und vergeben kann. Dies betrifft momentan neben den ehemaligen MSE-Flächen auch die provisorisch errichteten Container auf der ehemaligen Lamentofläche als Übergangslösung. Für die Container verlangt die MGH ebenfalls moderate Mieten (aktuell 10€/m² bzw. 12€/m² zzgl. Nebenkosten und MwSt.). Die MGH kann für die neu errichteten Flächen in den Containern aufgrund gesetzlicher Vorgaben nur solche Mieter*innen akzeptieren, die zum Vorsteuerabzug optiert haben. Die Auswahl der gegenwärtigen Mieter*innen erfolgte durch KT-KuK in enger Abstimmung mit KULT.

Die Neuentwicklungsflächen dienen zukünftig der Erwirtschaftung von Überschüssen, mit deren Hilfe Vorauszahlungen und Investitionen der MGH im Kreativlabor mittel- bis langfristig amortisiert werden sollen, so dass der Stadthaushalt nicht weiter belastet wird. Allerdings werden diese Mittel erst nach Fertigstellung dieser Neubauten zur Verfügung stehen; und sie dienen zunächst zur Finanzierung der Baukosten für die Neubauten.

2.5.3 Miethöhen und Gestaltung der Mieten durch Kulturförderung

Vor dem Hintergrund des Nutzungsmix und der Vielfalt und Komplexität der Mietverhältnisse wird verständlich, dass die in 2.3. genannten Miethöhen, die die MGH erzielen muss, nicht automatisch die Mieten sind, die alle Mieter*innen in den Laborflächen zu zahlen haben.

Im Rahmen der Förderung von künstlerischen, kulturellen, sozialen und bildenden Aktivitäten unterstützt die LHM direkt (durch finanzielle Leistungen an die Mieter*innen) oder indirekt (durch z.B. Überlassung von angemieteten Flächen an die Nutzer*innen) .

2.6 Zukünftige Entwicklung der Nebenkosten

Die Infrastrukturversorgung ist noch ein Relikt aus der früheren Betriebsnutzung. Das damalige System betriebsnotwendiger Einzelanschlüsse sowie die interne Versorgung mit zum Teil bestehenden Ringsystemen entspricht jedoch nicht der heutigen Nutzungs- und

Mietflächenstruktur auf dem Gelände. Für eine verbrauchsgerechte Nebenkostenabrechnung müssen auf dem gesamten Gelände auf der Basis der heutigen Nutzungseinheiten neuer Zähler eingebaut werden. Im Zuge der geplanten Gebäudesanierungen sind darüber hinaus alle Ver- und Entsorgungsanlagen dringend zu erneuern und sollten die Fassaden – soweit technisch und finanziell möglich – unbedingt gedämmt werden.

Aktuell wird den Bestandsmieter*innen, mit denen ein Mietvertrag abgeschlossen ist, bisher für sämtliche Nebenkosten (gemäß Betriebskostenvereinbarung wie z.B. Heizung, Wasser, Strom) daher durch die MGH eine Pauschale berechnet. Bei einem Teil der von der LHM übernommenen Nutzer*innen werden aufgrund der übernommenen ehemaligen städtischen Verträge derzeit noch keine Nebenkosten abgerechnet. Deren Mietverträge stammen noch aus der Zeit der Zwischennutzung der zum Abbruch bestimmten Gebäude und wurden von der MGH übernommen. Während der Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses von Teleinternetcafé/TH Treibhaus bzw. eines langfristig tragfähigen Betriebskonzepts wurden die Vertragskonditionen bewusst nicht verändert. Im Beschluss vom 27.11.2019 zur Übertragung auf die MGH wurde jedoch im Zusammenhang mit der Anmietung auf künftig erforderliche Nebenkostenabrechnungen hingewiesen (Anlage 4 des Beschlusses, nichtöffentliche Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16467).

Soweit derzeit eine Pauschale berechnet wird, basiert deren Höhe Höhe entweder auf der Regelung aus den Mietverträgen mit der LHM vor 2019, oder bei Neuvermietungen auf einer Schätzung der MGH, und liegt aktuell bei maximal 2€ /m². Die tatsächlichen Kosten, die z.B. durch die Stadtwerke München an die MGH in Rechnung gestellt werden, liegen deutlich über den Beträgen, die von den Mieter*innen an die MGH gezahlt werden. Die Differenz wird aktuell durch die MGH übernommen und kann mangels Verbrauchszähler nicht individuell an die Nutzer*innen weiterberechnet werden.

Da seitens MGH auch im Fall der Nebenkosten keine versteckte Subventionierung an die Mieter*innen erfolgen darf, müssen diese Kosten vollumfänglich weiterberechnet werden. Die MGH plant im Fall der Bestätigung der Eigentümerschaft für das Kreativlabor, zügig flächendeckend Verbrauchszähler zu installieren. Danach werden die Nebenkosten nach Verbrauch abgerechnet werden.

Nach Einschätzung der MGH werden diese deutlich über der bisherigen Pauschale liegen und damit für die Mieter*innen – neben der allgemeinen Preissteigerungen auf dem Energiesektor – eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung bedeuten.

Ähnlich verhält es sich mit den Bestandsmietern der städtischen Gebäude 13, 14, 14a und 35 (Gebäudeteil nach Teilabbruch) auf der Restfläche im Kreativlabor. Auch hier wird aktuell nur zum Teil eine Nebenkostenpauschale berechnet. Die Gebäude werden derzeit

über die Ver- und Entsorgungsanlagen der MGH-Gebäude mitversorgt. Soweit die Versorgung aufgrund der Sanierung der MGH-Gebäude aufrecht erhalten werden kann, werden daher auch die Nebenkosten der städtischen Mieter*innen voraussichtlich künftig verbrauchsgenau erfasst und abgerechnet werden. Die Gebäude auf der städtischen Restfläche sind jedoch zur Vergabe und Neubebauung des Grundstücks mittelfristig zum Rückbau vorgesehen. Das KR prüft daher, ob eine eigenständige Versorgung für die Restnutzungsdauer technisch möglich und wirtschaftlich ist, und beabsichtigt in dem Zusammenhang ebenfalls den Einbau nutzungsbezogener Verbrauchszähler.

2.7 Partizipation und Kommunikation

Mit dem Übertragungsbeschluss von 2019 wurde die Arbeit des Beirats, in dem auch die Nutzer*innen im Kreativlabor vertreten waren, beendet.

2.7.1 Fortschreibung der Gremienstruktur im Kreativquartier mit Quartiersmanagement und Kommunikationskonzept

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) wurde mit der Planung von neuen Strukturen beauftragt. PLAN hat darauf hin in 2021 ein externes Quartiersmanagement zur Umsetzung eines zukünftigen übergreifenden Partizipations- und Kommunikationskonzeptes mit den an der AG Kreativquartier beteiligten Fachdienststellen des KR, des RAW und des KULT abgestimmt, das die übergreifende Information, Vernetzung und Kommunikation im gesamten Kreativquartier, eingebettet in eine fortgeschriebene Gremienstruktur, umfasst. Zu den Inhalten im einzelnen siehe auch Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05104 vom 01.12.2021. Dieses Konzept soll für alle vier Teilquartiere des gesamten Kreativquartiers gleichermaßen gelten. Die Kosten für diese Maßnahme wurden auf ca. 540.000 € brutto bei einer Laufzeit von zunächst vier Jahren geschätzt. Da diese Summe nicht aus dem Haushalt der LH München zur Verfügung gestellt werden konnte, bewarb sich das PLAN im Jahr 2021 mit dem Projekt des Quartiersmanagement für das Kreativquartier um Bundesmittel für eine Fördersumme von 360.000 € im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ ([Nationale Projekte des Städtebaus - Startseite \(nationale-staedtebauprojekte.de\)](https://www.nationale-staedtebauprojekte.de)).

Bei der Auswahl der Förderprojekte im Sommer 2022 kam die Bewerbung für das Quartiersmanagement Kreativquartier seitens des Bundes nicht zum Zuge. Damit ist die Finanzierung einer Umsetzung des Quartiersmanagements derzeit nicht gesichert. Das PLAN prüft eventuell vorhandene alternative Möglichkeiten einer Förderung. Zudem überprüft PLAN auch ggf. mögliche Anpassungen des Konzeptes für ein Quartiersmanagement und Kommunikationskonzept auf Basis der Ergebnisse der in Stadtratsanträgen geforderten Workshops auf dem Gelände des Kreativlabors.

2.7.2 bestehende Strukturen auf dem Gelände des Kreativlabors

Als Ansprechpartner auf dem Gelände des Kreativlabors wurde die Koordinierungsstelle Kreativlabor im KR durch einen Stadtratsbeschluss von 2019 von 0,5 auf 1,0 VZÄ erhöht. In den Aufgabenbereich gehören vor allem die Betreuung der Nutzer*innen vor Ort, Koordination der Freiflächen und Kommunikation (zunächst in Kooperation mit dem Quartiersbüro). Aufgrund der geltenden Einsparmaßnahmen städtischerseits wurde diese Stellen-erhöhung von KR bislang nicht umgesetzt. Die 0,5 VZÄ-Koordinierungsstelle ist aktuell dem KT-KuK zugeordnet.

Die MGH unterhält in den Containern auf dem Gelände ein Kontaktbüro, um für die Nutzer*innen eine direkte Kommunikationsmöglichkeit zu Fragen der Vermietung und technischen Betreuung zu bieten.

Um eine inhaltliche Ansprechstelle und auch Betreuung / Angebote vor Ort im Kreativquartier anbieten zu können, wurde das extern vergebene Quartiersbüro als Pilotversuch bis Ende 2020 eingerichtet. Beauftragung, Finanzierung und Steuerung erfolgte durch das KULT.

Zu den Kernaufgaben des Quartiersbüros gehörten insbesondere die

- Vernetzung nach innen und außen
- Organisation regelmäßiger Treffen und Workshops der Quartiersakteur*innen
- Erhöhung der Wahrnehmbarkeit des Kreativquartiers (u.a. durch Führungen auf dem Gelände)
- Kommunikation (u.a. Aufbau einer Website, Einrichtung eines Newsletters, Präsenz in Social Media, Auflegen eines allgemeinen Flyers)

Nach der Pilotphase sollte zunächst eine Evaluation erfolgen. Das Leistungsspektrum des Quartiersbüros sollte in diesem Zusammenhang mit dem Aufgabenbereich anderer Anlaufstellen auf dem Gelände (Koordinierungsstelle, MGH) abgeglichen werden. Die Weiterentwicklung der Strukturen vor Ort war pandemiebedingt und aufgrund der Haushaltssituation zurückgestellt worden. Die bestehende Website und der Instagram-Account ruhen derzeit.

Mit den Nutzer*innen auf den Flächen der Kulturförderung bzw. mit dem Labor e.V. ist das KULT seit Anfang 2022 im informellen Austausch. Dieser Austausch umfasst damit im Sinn des oben zitierten Drei-Sektoren-Modells der Kulturförderung lediglich den Sektor der Freien Szenen sowie der geförderten Soziokultur und damit nicht die Breite der Akteur*innen und Projekte im Kreativlabor insgesamt, zu denen auch Akteur*innen und Un-

ternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Initiativen und Vereine gehören, die nicht Mitglied im Labor e.V. sind.

2.8. Bewertung des Status-Quo

2.8.1 Grundstückseigentumsübertragung auf die MGH

Aktuelle Stadtratsanträge haben alternative Trägerschaftskonstruktionen vorgeschlagen und die Grundstückseigentumsübertragung auf die MGH infrage gestellt, so dass der Vollzug der Eigentumsübertragung zunächst gestoppt wurde.

Seit dem Besitzübergang zum 01.01.2020 auf die MGH hat sie die ihr übertragenen Aufgaben im Bereich der Objektverantwortung und Mietverwaltung gewissenhaft und professionell wahrgenommen. Inzwischen wurde eine vergleichende Prüfung alternativer Trägerschaftskonstruktionen durchgeführt, deren Ergebnisse im 3. Kapitel ausführlich dargestellt werden. Im Vorgriff auf das Ergebnis dieser Prüfung kann hier schon festgehalten werden, dass für die Realisierung der stadtentwicklerischen Ziele auf dem Gelände des Kreativlabors keine geeignete Alternative zur MGH zur Verfügung steht, da diese sich aus verschiedenen, v.a. aber juristischen Gründen nicht für diese Aufgabe qualifizieren.

In den drei Jahren, um die sich die Sanierungsarbeiten verzögert haben, hat sich der Zustand der Gebäude immer weiter verschlechtert. Reine „Reparaturmaßnahmen“ sind auf Dauer nicht ausreichend, um den Bestand der Gebäude zu garantieren. Eine weitere zeitliche Verzögerung lässt darüber hinaus auch die Gefahr steigen, dass es zu akuten Schäden bei den Gebäuden kommt, von denen auch eine Gefahr für die Nutzer*innen ausgehen kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in der Konsequenz Teile von den Gebäuden, die eigentlich erhalten werden sollten, abzubrechen sind, weil die MGH die Verantwortung für deren Weiterbetrieb aufgrund der sich bei Verzögerung immer weiter vergrößernden Bauschäden nicht mehr übernehmen kann.

Darüber hinaus kann die MGH die finanziellen Risiken, die sich aus einer weiteren Verzögerung ergeben, nicht mehr weiter tragen. Seit nunmehr drei Jahren sind keine Mietzahlungen seitens der Stadt erfolgt. Auch die nicht durch die Rückanmietung umfassten Mietverträge bedürfen dringend einer Überprüfung und Anpassung, um der Gefahr einer Unterwertvermietung bzw. einer verdeckten Gewinnausschüttung vorzubeugen. Insgesamt wird durch die fehlenden Einnahmen auch die Liquidität der MGH deutlich belastet.

2.8.2 Bau – und Sanierungsmaßnahmen der MGH seit Besitzübergang

Die MGH hat in vergleichsweise kurzer Zeit bereits wesentliche Leistungen erbracht und ist dabei auch finanziell mit erheblichen Summen in Millionenhöhe in Vorleistung gegangen. Damit hat die MGH gezeigt, dass sie im Bereich der Objektverwaltung und der Sanierung der Gebäude die Erwartungen erfüllt.

Angesichts der noch ausstehenden Grundstückseigentumsübertragung hat die MGH vorerst von weiteren größeren Bau- und Sanierungsmaßnahmen auf dem Kreativlaborgelände abgesehen. Um die ausstehenden Sanierungen auf dem Gelände weiter planen und umsetzen zu können, muss die Eigentumsfrage zügig abschließend geklärt und umgesetzt werden.

2.8.3. Finanzierung der Maßnahmen im Kreativlabor

Die Finanzierung von Sanierung und Betrieb des Kreativlabors soll entsprechend des Übertragungsbeschlusses von 2019 erfolgen.

Aktuell ist die MGH an vielen Stellen in Vorleistung auf dem Gelände gegangen, während u.a. im Bereich der Nebenkosten zunächst weitere Investitionen erforderlich sind, um die Kosten auf die Nutzer*innen umlegen zu können. Für die Gewährleistung von dauerhaft fairen Mieten in den Bestandsflächen müssen die im Beschluss von 2019 genannten Finanzierungsquellen für die MGH erschlossen werden. Dazu zählen die Weitergabe der Nebenkosten, Vermeidung von Leerstand ebenso wie Mieteinnahmen im unter 2.5 skizzierten Rahmen.

Durch die im Beschluss vom 27.11.2019 (Anlage 4) angekündigte Prüfung und Vermessung der Flächen durch die MGH hat sich das reelle Flächenvolumen insbesondere der Anmietflächen ergeben, so dass die ursprünglich für die Finanzierung dieser Flächen veranschlagte Kalkulation korrigiert werden muss. Weitere Ausführungen dazu finden sich in der BV 20-26 / 07064 „Kreativlabor stärken“.

Wenn dauerhaft günstige Mieten auf einem erheblichen Teil der Flächen für förderfähige Aktivitäten angeboten werden sollen, muss für die Kostenkalkulation dieser Fördermaßnahmen das in den letzten Jahren unvorhersehbar schnell gestiegene Preisniveau bei den Baukosten und Baustoffen sowie die inflations- und energiekrisenbedingte Steigerung der Betriebs- und Nebenkosten auch in Zukunft berücksichtigt werden.

2.8.4. Nutzungsmix und Flächennutzungsquoten

Die Flächennutzungsquote für die Kategorie Kunst/Kultur liegt heute bei 65% und damit 20% über der im Teleinternetcafé/TH Treibhaus avisierten Quote von 45%. Diese Stärkung der Nutzungskategorie „Kunst/Kultur“ auf dem Gelände wurde erreicht, indem seit 2014 konsequent alle Leerstände und frei werdenden Flächen entweder von KT-KuK in Rücksprache mit KULT mittels eines kuratierten Verfahrens ausschließlich an Akteur*innen und Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft vergeben worden sind oder alternativ durch KULT im Rahmen der Kulturförderung zugewiesen wurden.

2.8.5 Nebenkosten

Aktuell werden die Nebenkosten auf dem Gelände von keinem der Nutzer*innen in voller Höhe bezahlt. Hier ist durch die bevorstehende Umlage auf die Nutzer*innen eine Kostensteigerung zu erwarten, die für einen Teil der Betroffenen eine weitere Belastung darstellt. Diese Kosten müssen im Budget der Förderung durch KULT oder SOZ entsprechend berücksichtigt werden.

Die zu erwartende Entwicklung vor allem der Energiekosten ist eine Herausforderung, die Kulturschaffende, Kultur- und Kreativakteure ebenso betrifft wie Institutionen und Unternehmen, und die damit für ganz München relevant ist. Hier müssen gesamtgesellschaftliche bzw. stadtesellschaftliche Antworten gefunden werden.

2.8.6 Partizipation und Kommunikation

Durch den Wegfall des Beirats und des Quartiersbüros für das Kreativlabor sind auch wichtige Partizipations- und Kommunikationsstrukturen für das Kreativlabor weggefallen, die durch die weiterhin vorhandenen Strukturen nicht adäquat aufgefangen oder ersetzt werden können.

Die Rückmeldungen der Nutzer*innen und Künstler*innen an den Stadtrat haben gezeigt, dass im Labor großer Nachhol- und Optimierungsbedarf im Bereich Kommunikation / Vernetzung bestehen. Dieses Defizit besteht unabhängig von einem übergeordneten Gesamtkonzept für das gesamte Gelände.

Strukturen für Partizipation und Kommunikation auf dem Gelände müssen zügig etabliert werden, damit die Einbeziehung der Nutzer*innengruppen in die Weiterentwicklung des Kreativlabors vor Ort gewährleistet ist. Außerdem besteht Potential für die Vergrößerung der Freiräume für kulturelle und künstlerische Aktivitäten auf dem Gelände durch die Nutzer*innen.

2.9 Schlussfolgerungen

Die vorstehend dargestellte und bewertete Lage im Kreativlabor zeigt im Zusammenhang mit den Erörterungen der negativen wirtschaftlichen und rechtlichen Konsequenzen der Verzögerung des Eigentumsübergangs auf die MGH für sowohl die LHM als auch die MGH, die im nichtöffentlichen Teil dieser BV ausgeführt werden, deutlich die folgenden Korrektur- und Anpassungsnotwendigkeiten des Übertragungsbeschlusses vom 27.11.2019 auf.

- Die Eigentumsfrage am Gelände des Kreativlabors muss mit höchster Dringlichkeit geklärt werden. Da die MGH im Vergleich mit anderen Alternativen im Profil die größten Vorteile bei vergleichsweise geringfügigen Nachteilen bietet, während die Alternativen gerade mit Blick auf die Kardinalfrage nach einer Lösung der Vermietung im Nutzungsmix von geförderten Kultur-, Sozial- und Sozio-Kulturakteur*innen auf der einen und Akteur*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft auf der anderen Seite keine Lösung anbieten können, ist die MGH die tragfähigste und sinnvollste Lösung.
- Anpassungsbedarf des Übertragungsbeschlusses besteht aber vor allem hinsichtlich der angemessenen Kommunikation mit und der Partizipation aller Nutzer*innen des Kreativlabors. Zu betonen ist dabei, dass insbesondere für die Klärung der Modi der Kommunikation und Partizipation zuvorderst die Grundsatzfrage der Eigentümerschaft geklärt werden muss. Vor dem Hintergrund der Bestätigung der MGH wird ein Beteiligungsverfahren in Form einer Reihe von Workshops vorgeschlagen, in denen, wie im Antrag vorgeschlagen, unter Beteiligung aller Nutzer*innen die Gestaltung der Selbstverwaltung, Partizipation und Kommunikation in ihrer ganzen Breite diskutiert und ausgearbeitet werden soll.
- Zusammen mit der Bestätigung der MGH als Eigentümerin muss das Modell der Rückanmietungen für die Kulturförderflächen zwischen KULT und KR abschließend geklärt und die bis dahin für diese Flächen bei der MGH aufgelaufenen Mietkosten beglichen werden.
- Die inzwischen realisierte Flächennutzungsquote insbesondere für die Kategorie Kunst/Kultur mit 65% liegt derzeit 20% über der im Konzept von Teleinternetcafé/TH Treibhaus avisierten Quote von 45%. Das Stadtentwicklungskonzept von Teleinternetcafé/TH Treibhaus wird insbesondere auch mit Blick auf den gewollten Nutzungsmix von Freier Szene und Kultur- und Kreativwirtschaft in definierter Quotierung bestätigt.
- Der avisierte Workshop wird sich mit der Herausforderung befassen müssen, die diejenige Nutzer*innengruppe aus dem Bereich der Freien Szenen darstellt, die aktuell direkte Mietverträge mit der MGH in Objekten hat, die nicht von der Kulturförderung erfasst werden. Hier laufen in der Regel die Mietverträge, die ursprüng-

lich mit der LHM geschlossen wurden, seit 2020 in Regie der MGH weiter inklusive der zuvor vereinbarten niedrigen Miethöhe. Neben- und Betriebskosten werden dabei entweder durch einen niedrigen Pauschalbetrag oder gar nicht berechnet. Diese Nutzer*innengruppe fürchtet, dass sie nach der Sanierung weder die dann verbrauchsabhängig berechneten (und durch die Inflation und Energiekrise) gestiegenen Neben- und Betriebskosten noch die dann erhöhte Miete zahlen kann, auch wenn letztere durch MGH zu fairen Konditionen gestaltet ist. Insbesondere für diese Nutzer*innengruppe, deren Verbleib auf dem Gelände entsprechend der städtischen Entwicklungsziele auf den Laborflächen ausdrücklich gewünscht ist, sollte eine Lösung gefunden werden.

- Der avisierte Workshop wird sich des weiteren mit dem Thema befassen müssen, wie die avisierte Stärkung der Kategorie Kunst/Kultur durch eine Ausweitung der Kulturförderung in denjenigen Häusern erfolgen soll, in denen derzeit ein Nutzungsmix aus frei vermieteten Flächen und Akteur*innen mit direkter Kulturförderung existiert. Die Ausweitung der Kulturförderung muss dabei im Einklang mit dem Konzept von Teleinternetcafé/TH Treibhaus stehen sowie die Kosten berücksichtigen, die dauerhaft im städtischen Haushalt entstehen.

3. Anpassungsvorschläge

3.1. Bestätigung der MGH und der Grundstückseigentumsübertragung auf die MGH

Im Mittelpunkt der Stadtratsanträge steht der Wunsch nach dauerhaft günstigen Mieten für die Nutzer*innen aus Kunst/Kultur/Soziokultur auf dem Gelände. Zudem sollen den Kultur- und Kreativschaffenden mehr Mitsprache und Freiheiten bei der Nutzung der Gebäude und der Freiflächen eingeräumt werden. Unbestritten ist aber zugleich, dass der Erhalt der Nutzungsfähigkeit des Geländes aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs, der Komplexität des Gebäudeverbundes (teils gemeinsame Infrastruktur), haftungsrelevanter Themen der Objektverantwortung (z.B. Brandschutz) und der Größe des Gesamtensembles einen leistungsfähigen und erfahrenen Betreiber benötigt.

Im Antrag Nr. 20-26 / A 02097 „Den Bedarfen der Kunst und Kulturschaffenden gerecht werden“ vom 11.11.2021 fordern SPD / Volt – Fraktion und die Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, Alternativen zur Übertragung des Geländes an die MGH zu prüfen. Als Alternativen werden die Übertragung an eine gemeinnützige Gesellschaft oder eine Kombinationsübertragung MGH / gemeinnützige Betreibergesellschaft genannt.

Das Beteiligungsmanagement des RAW hat diese beiden Alternativen zum bestehenden Organisationsmodell vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Veränderungswünsche der Antragssteller geprüft und vergleichend dargestellt.

Dabei wurde ergänzend geprüft, ob mit einer Betreibergesellschaft auf Grundlage der gesetzlichen Vorgaben einer gemeinnützigen GmbH das Ziel, Flächen schnell und unbürokratisch zu fairen Mietpreisen zu vergeben, umgesetzt werden kann.

Die Überprüfung des Organisationsmodells hinsichtlich der Rolle des Eigentümers und Sanierers hat zum Ergebnis gebracht, dass eine Sanierung des Gebäudebestands in der Eigentümerschaft der MGH grundsätzlich weiter sinnvoll ist, da eine Reihe von gewichtigen Argumenten für eine Beibehaltung der MGH-Lösung sprechen:

- Die MGH bietet die erforderliche Erfahrung und Leistungsfähigkeit für Sanierung und Betrieb einer Fläche in dieser Größe.
- Die MGH ist in der Lage und bereit, die Zwischenfinanzierung der bevorstehenden Sanierungen auf dem Gelände zu übernehmen.
- Die Koordination der Sanierungen bleibt in einer Hand; Querfinanzierungen innerhalb des Kreativlabors können betriebswirtschaftlich sinnvoll gesteuert werden.
- Synergien (Personal- und Betriebskosten) der MGH beim gemeinsamen Betrieb von Flächen im Kreativlabor und Kreativfeld bleiben erhalten.
- Bei einem Wechsel des Eigentümers würden Erstattungen für bisher geleistete Aufwendungen bzw. Investitionen im Kreativlabor an die MGH in beträchtlicher Höhe anfallen.
- Eine Übertragung des Grundstücks auf eine neue Betreibergesellschaft würde zu zeitlichen Verzögerungen und sehr hohen zusätzlichen laufenden Kosten führen (Aufwandsentschädigungen, Raum- und Materialkosten u.a.).

Im Vergleich mit der MGH haben die geprüften Alternativlösungen gravierende Nachteile aufgezeigt, während sie kaum Vorteile bieten. Vor allem bieten sie keine Lösung für das Grundproblem, dass außerhalb des förderfähigen Bereichs keine günstigere Vermietung erfolgen darf. Dies gilt insbesondere auch für sogenannte gGmbHs. D.h., Nachteile, die momentan mit der MGH assoziiert werden wie z.B. Verbot der Unterwertvermietung, aber auch die Steigerung der Nebenkosten treten prinzipiell unabhängig von der Rechtsform der Trägerschaft bzw. der konkreten Trägerin auf. Die Alternativen können auch einen Vorteil der MGH nicht kompensieren, die die wirtschaftliche Substanz und finanzielle Leistungsfähigkeit aufweist, nämlich die Finanzierung des Sanierungsaufwands im Kreativlabor ohne Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt zu gewährleisten. Hinzu treten die gravierenden Nachteile für die LHM, wenn der Stadtratsbeschluss zur Eigentumsübertragung auf die MGH vom 27.11.2019 widerrufen werden würde, wie z.B. die weitere Verzögerung der dringend notwendigen energetischen Sanierungen im Gebäudebestand um mindestens weitere drei Jahre, die zusätzliche einmalige Belastung des Haushalts durch Rückzahlung der bereits geleisteten Investitionen an die MGH sowie die dauerhafte Belastung des Haushalts durch ein Betreibermodell, das strukturell auf städtische Zuschüsse in relevanter Höhe angewiesen ist.

Gleichzeitig kann die Bestätigung der Eigentumsübertragung auf die MGH nicht noch weiter in die Zukunft verschoben werden, weil die Verzögerung der Eigentumsübertragung um inzwischen mehr als drei Jahre bei der MGH schwerwiegende wirtschaftliche Verwerfungen sowie gesellschafts-, haftungs-, steuer und auch strafrechtliche Problematiken entstehen lassen hat, deren Lösungen keinen weiteren Aufschub dulden und sofortiges Handeln erfordern.

Wie bereits unter Punkt 2.8.1. dargestellt, bestehen mittlerweile erhebliche Gefahren. Die ausstehenden Zahlungen gefährden die wirtschaftliche Situation der MGH (Liquidität), durch den sich immer weiter verschlechternden Zustand der Gebäude entstehen Gefahrenpotentiale für die Nutzer*innen, die nicht marktgerechten Mieten beinhalten die Gefahr, dass es zu steuerlichen (Gewinnverkürzung) und gesellschaftsrechtlich (verdeckte Gewinnausschüttung) Problemen kommt.

Im Ergebnis dieser Erwägungen ist bezüglich des Stadtratsbeschlusses zur Eigentumsübertragung auf die MGH vom 27.11.2019 kein Anpassungsbedarf gegeben. Die Bestätigung und der Vollzug dieses Beschlusses sind dringend geboten. Zur Überlassung an die Endnutzer*innen und Sicherstellung moderater, vergünstigter oder unentgeltlicher Mietverhältnisse sind jedoch im Benehmen mit der Nutzerschaft Anpassungen zu erarbeiten.

3.2 Beteiligungsprozess der Akteur*innen zur Gestaltung der Ausweitung der Kulturförderung, Partizipation, Kommunikation, Freiflächen, Begrünung und Gestaltung der Außenmauern

Die Fraktionen von SPD / Volt und Die Grünen / Rosa Liste haben am 13.10.2022 erneut einen Antrag (Antrag Nr. 20-26 / A 03155). gestellt, in dem die Forderung nach Selbstverwaltung und -organisation im Kreativlabor durch alle Akteur*innen unterstrichen wird. In einem Workshop sollen durch die Akteur*innen gleichberechtigte Formen der Mitbestimmung ebenso erarbeitet werden wie eine geeignete Rechtsform für die Selbstverwaltung sowie Formen der Zusammenarbeit mit der Verwaltung und der MGH, wobei für rechtliche Fragestellungen eine Rechtsberatung zur Verfügung zu stellen ist.

Auf Basis der grundsätzlichen Bestätigung der Eigentümerschaft der MGH greift KULT diesen Antrag auf und wird in Benehmen mit RAW, KR, MGH und möglichen weiteren beteiligten städtischen Stellen einen entsprechenden Workshop ermöglichen. Zusätzlich zu den im Antrag genannten Themen sollen im Beteiligungsprozess die Themen Ausweitung der Kulturförderflächen, Vernetzung, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit, Deregulierung, Vereinfachung und Verschlankeung der Verwaltungsverfahren, Nutzung der Freiflächen, Begrünungsmaßnahmen und Gestaltung der Außenflächen aufgegriffen und weiter-

entwickelt werden. Zusätzlich zu den geforderten 3 Workshoptagen wird KULT einen vorbereitenden Workshop organisieren, in dem sich alle Beteiligten einen gemeinsam geteilten Informationsstand erarbeiten, der insbesondere die sachlich möglichen Gestaltungsfelder und -dimensionen im Sinn eines Leitplankenkonzepts des Beteiligungsprozesses umfasst.

3.3. Anpassungsvorschläge zu bestehenden operativen Vermietungsmodi und zur Ausweitung der Kulturförderung im Kreativlabor

Die weiter oben stehende Diskussion unter 2.5. hat die historisch gewachsene Vielfalt und Komplexität von Mietvertragsverhältnissen auf dem Gelände des Kreativlabors sichtbar gemacht. Insbesondere die durch die Stadt geförderten Mietverhältnisse benötigen eine Systematisierung und Ordnung.

3.3.1. Kulturförderflächen in den von der LHM angemieteten Flächen

Die Anmietflächen wie unter Punkt 2.5.1 dargestellt werden nach erfolgter Eigentumsübertragung der Fläche an die MGH durch das KR angemietet und dem KULT zur Verfügung gestellt, um sie den jeweiligen Akteuren zur derzeit unentgeltlichen Nutzung überlassen zu können. Die Modalitäten orientieren sich dabei am Vorgehen wie bei den Stadtteilkultureinrichtungen.

Dabei legt das Kulturreferat fest, nach welchen Kriterien und mit welchen Zielen die Nutzer*innen / Künstler*innen für die städtischen Flächen und Gebäude ausgesucht werden und trifft die Entscheidung, durch wen die Gebäude und Räume genutzt werden sollen.

3.3.2. Vermietungsvermittlung in freien Flächen durch KT-KuK

Frei vermietete Flächen auf dem Gelände ohne Kulturförderung oder soziale Förderung werden auch weiterhin entsprechend dem zwischen der MGH und LHM vereinbarten Handlungsrahmen durch KT-KuK in Rücksprache mit KULT als Einzelfallentscheidung entsprechend vorgelegten Nutzungskonzepten anhand der durch das Konzept von Teleternetcafé/TH Treibhaus festgelegten Kriterien vergeben.

3.3.3 Ausweitung Kulturförderung

Eine dauerhafte Subventionierung von Mieten durch die LHM bzw. durch städtische Gesellschaften ist nur zulässig, wenn sie in Form von Kultur- bzw. Sozialförderung erfolgt. In diesem Rahmen werden Möglichkeiten gesehen, das bestehende Organisationsmodell so zu ergänzen, dass die Bedürfnisse der Nutzer*innen und die Ziele des Stadtrates hinsichtlich einer rechtskonformen Förderung der Nutzer*innen und einer aufwandsgerechten Gegenfinanzierung für die MGH sichergestellt sind.

Der Übertragungsbeschluss von 2019 (n.ö. Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16467) sieht neben der oben genannten Absicherung in den bestehenden Anmietflächen der Kulturförderung auch die perspektivische Erweiterung von Kunst- und Kulturflächen vor (vgl. insbesondere Ziffer 3.3.3). Zu den zu erweiternden Flächen im Zuge der baulichen Entwicklung des Geländes sollen demnach u.a. Produktions- und Probeflächen, Lagerflächen, Werkstatt- und Atelierflächen gehören. Dem Kulturreferat wurden für diese Weiterentwicklung der Kunst- und Kulturflächen im Übertragungsbeschluss jährlich 855.000 Euro in den Haushalt zur Verfügung gestellt.

Bereits im Zusammenhang mit den acht Stadtratsanträgen vom November 2021 ist die Stärkung der Eigenverantwortung der Nutzer*innen / Künstler*innen im Kreativlabor vorgesehen. Das Fachwissen des Akteurfeldes und ihre über viele Jahre gesammelte Erfahrung im Kreativlabor sollten besser als bisher genutzt werden. Eine Möglichkeit für diese Stärkung der Eigenverantwortung eröffnet sich bei der Absicherung und Weiterentwicklung von Flächen speziell für Kunst, Kultur, Soziales und kulturelle Bildung. Die Ausgestaltung des Procederes für die Ausweitung der Kulturförderflächen soll daher Gegenstand der im Antrag Nr. 20-26 / A 03155 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 13.10.2022 geforderten Workshops unter Beteiligung der Nutzer*innen / Künstler*innen im Kreativlabor werden.

4. Beantwortung von Stadtratsanträgen

4.1. Übertragung an eine gGmbH

Im Antrag Nr. 20-26 / A 02097 „Den Bedarfen der Kunst und Kulturschaffenden gerecht werden“ vom 11.11.2021 fordern SPD / Volt – Fraktion und die Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, Alternativen zur Übertragung des Geländes Kreativlabor an die MGH zu prüfen. Als Alternativen werden die Übertragung an eine gemeinnützige Gesellschaft oder eine Kombinationsübertragung MGH / gemeinnützige Betreibergesellschaft genannt.

Wie in Punkt 3.1. dargestellt ist eine Sanierung des Gebäudebestands in der Eigentümerschaft MGH unerlässlich, da die bevorstehenden Maßnahmen einen wirtschaftlich starken

Betreiber erfordern, der vor allem im Bereich der Sanierung und Objektverwaltung ausreichend Expertise hat. Eine vergünstigte Vermietung im Nutzungsmix, wie im Antrag angesprochen, kann und darf außerhalb des förderfähigen Bereichs (z. B. Kulturförderung) nicht erfolgen. Dies gilt unabhängig von der Rechtsform, und damit auch für eine gGmbH. Dem Antrag zur Prüfung alternativer Geschäftsmodelle wurde damit entsprochen.

Im Ergebnis sollte die Eigentumsübertragung auf die MGH nach dem Beschluss vom vom 27.11.2019 ohne Änderung vollzogen werden. Der Antrag ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

4.2. Mietpreise und Mietpreisgestaltung

Im Beschluss vom 20.01.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455) hat der Stadtrat eine Regelung beschlossen, die unter den im Beschluss genannten Voraussetzungen eine vergünstigte Vermietung von städtischen Immobilien an kulturelle Nutzungsgruppen ermöglicht. Die MGH als städtische Gesellschaft wurde beauftragt zu prüfen, ob dieser Beschluss zur Mietpreisgestaltung auch in Bezug auf die Flächen der MGH möglich ist. Zwei Anträge greifen diese Frage auf: Antrag Nr. 20-26 / A 01147 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021 und Antrag Nr. 20-26 / B 01812 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 Neuhausen – Nymphenburg vom 23.02.2021

Bei der Frage, ob eine Übertragung des Beschlusses zur Mietpreisgestaltung auf die MGH möglich ist, sind die Auswirkungen auf die Gesellschaft geprüft worden.

Die Anmietflächen der LHM im Rahmen der Kulturförderung sollten aus Sicht der Geschäftsführung grundsätzlich aus der Mietendeckelung sowie vom Verzicht des Ausgleichs des Vorsteuerschadens ausgenommen werden, da hier nicht die Nutzer*innen, sondern die LHM profitieren würde. Insofern würde hier kein finanzieller Schaden für die MGH entstehen.

Anders sieht es bei den Direktvermietungen aus. Nach derzeitigem Stand wären in diesem Fall ca. 16.000 m² von einer solchen Regelung betroffen. Bei einer Mieterhöhung könnten bis zu 70 % des Erhöhungsbetrages entfallen.

Die Geschäftsführung hat diese Frage vom Steuerberater der MGH prüfen lassen. Dieser ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Reduzierung der Miete unter den vom Bewertungsamt ermittelten Wert bzw. der entsprechenden Erhöhung der Miete um bis zu 70 % eine Vermögensminderung oder verhinderte Vermögensmehrung (verdeckte Gewinnausschüttung) gem. § 8 Abs. 3 KStG auslösen würde. In diesem Fall müsste die Übernahme

dieser Maßnahme, die im Interesse des Allein-(Haupt-)Gesellschafters liegt, davon abhängig gemacht werden, dass für die Gesellschaft trotzdem die Chance besteht, einen angemessenen Gewinn zu erzielen. Anderenfalls liegt eine verhinderte Vermögensmehrung vor, da die Gesellschaft Leistungen erbringt, für die sie nicht angemessen vergütet wird, d.h., es liegt ein Verzicht auf Betriebseinnahmen vor. Dies führt somit zu einer verdeckten Gewinnausschüttung der MGH GmbH an die Gesellschafterin LHM in Höhe des Mietverzichtes.

Die MGH kann damit den Beschluss zur Mietpreisgestaltung und die entsprechenden Anträge in ihren eigenen Flächen nicht unmittelbar umsetzen.

Für die von der LHM vermieteten Gebäude auf der Restfläche in städtischem Eigentum im Kreativlabor kommt der Beschluss zur Mietpreisgestaltung Nr. 20-26 / V 02455 zur Anwendung.

Der Antrag Nr. 20-26 / B 01812 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

Aus steuerrechtlicher Sicht ist eine vergünstigte Vermietung durch die MGH als städtischer Beteiligungsgesellschaft nicht möglich. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01147 nach rückwirkender Umsetzung des Beschlusses zur Mietpreisgestaltung durch die MGH ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

Anrechnung der Mehrwertsteuer und Berechnung von Mietflächen
Mietpreise sozial gestalten – ohne MwSt. und für Netto-Geschossfläche
Im Antrag Nr. 20-26 / A 02101 fordern die Antragsteller*innen die Umstellung der Vermietung ohne Mehrwertsteuer und für Nettogeschossfläche.

Die MGH hat als Vermietungsgesellschaft für gewerbliche Flächen zur Vorsteuer optiert. Daher muss die MwSt. bei einer Vermietung ausgewiesen werden. Ein „Verzicht“ ist daher grundsätzlich nicht möglich.

Es könnte die MwSt. allerdings in die Gesamtmiete „eingerechnet“ werden. Ohne Mieterhöhung würde dies dann aber bedeuten, dass die Miete - beispielsweise - nicht 8,25 €/m² beträgt, sondern nur 6,93 €/m² zzgl. 19 % MwSt. (ergibt insgesamt 8,25 €/m²). Damit wäre aber wieder eine „Untervermietung“ gegeben, die wiederum eine verdeckte Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin LHM bedeuten würde.

Eine kostenneutrale Vermietung ohne MwSt. für alle Nutzer*innen ist damit nicht möglich.

Wie im Beschluss vom 27.11.2019 (Anlage 4) in Aussicht gestellt, hat die MGH nach der Objektübernahme zum 01.01.2020 zur Prüfung der tatsächlichen Mietflächen eine

Neuvermessung der Flächen veranlasst. Aus der früheren Betriebsnutzung lagen für verlässliche Angaben keine ausreichenden Bestandspläne vor. Außerdem zeichneten sich bereits aus der vom KR veranlassten Gebäudesubstanzuntersuchung Unstimmigkeiten gegenüber der Gesamtmietfläche ab. Die Vermessung ermittelte die Flächen nach BGF. Diese Messmethode ist im Gewerbebereich, insbesondere bei einer unveränderlichen Flächenstruktur, üblich.

Seit der Übernahme wurde diese Flächenvermessung von verschiedenen Seiten immer wieder in Frage gestellt.

Im mietrechtlichen Sinne handelt es sich bei Kunst-, Kultur- oder Kreativwirtschaftsnutzung um Gewerbe. Grundsätzlich ist es möglich, Gewerbeflächen auch nach Nutzfläche (NUF) zu vermessen. Allerdings wird in diesem Fall üblicherweise die Miete entsprechend angepasst. Dies bedeutet konkret, dass die m²-Miete auf der Basis NUF höher ist, als auf der Basis BGF.

Würde die Miete in diesem Fall nicht entsprechend angepasst (also BGF-m²-Miete = NUF-m²-Miete), verringern sich die Einnahmen der MGH spürbar. Damit würde auch das Finanzierungskonzept der MGH in Frage gestellt. Für eine Quersubventionierung der Bestandsgebäude stehen nur ein Teil der Einnahmen aus den Mieten der geplanten Neubauten zur Verfügung. Primär dienen diese Einnahmen der Finanzierung der Baukosten und dem Unterhalt der Neubauten. Die Tatsache, dass das Grundstück im Rahmen der Sacheinlage unentgeltlich auf die MGH übertragen wurde, bedeutet für die MGH eine wesentliche Kostenersparnis und ermöglicht damit den Einsatz eines Teils der Mieteinnahmen für die oben genannte Quersubventionierung. Die Mieteinnahmen der Bestandsbauten stellen also einen wichtigen Faktor für das Finanzierungskonzept dar. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil auch nach einer Sanierung bei den Bestandsbauten weiterhin laufende Kosten für Instandhaltung und Betrieb anfallen.

Eine Änderung der Vermietungsgrundlage von BGF auf NUF würde eine Neuvermessung auf dem Gelände erforderlich machen. Damit würden zusätzliche Kosten i.H.v. ca. 120.000,- € entstehen. Die MGH hat eine solche Vermessung noch nicht in Auftrag gegeben, da wegen der o.g. Kosten erst die Beschlussfassung des Stadtrates in dieser Angelegenheit abgewartet wird.

Sollte der Stadtrat als Vertreter der Gesellschafterin einen Wechsel der Vermietungsgrundlage bei gleichbleibender Miethöhe beschließen, würde dies eine Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit des Kreativlabors für die MGH bedeuten, wenn die Miethöhe (8,25 €/m²) gleich bleiben würde. In diesem Fall wäre zu prüfen, ob dadurch nicht erneut der Sachverhalt einer verdeckten Gewinnausschüttung entsteht.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02101 wird nicht entsprochen. Er ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

4.3. Überblick über das geplante Vorgehen bei der Sanierung

Kreativquartier stärken VII - Sanierungskonzept vorlegen⁸

Antrag Nr. 20-26 / A 02103 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021

Die Bestandsgebäude im Kreativlabor sind ungeachtet der vorhergehenden akuten Bestandssicherungsmaßnahmen des KR überwiegend in einem schlechten bis sehr schlechten baulichem Zustand. Für eine längerfristige Nutzung ist eine zeitnahe Sanierung der Gebäude dringend notwendig. Allerdings ist es nicht möglich, alle Gebäude gleichzeitig zu sanieren. Damit würde auf dem Gelände eine längere Großbaustelle entstehen, die für die Nutzer*innen dort ein vernünftiges Arbeiten praktisch unmöglich machen würde. Die MGH beabsichtigt daher, die Arbeiten schrittweise durchzuführen.

Die Sanierungen werden sich auf die unbedingt erforderlichen Maßnahmen im Bereich Energieeffizienz, Statik und Brandschutz (restliche Erhaltungsmaßnahmen für LHM auf deren Kosten sowie Bestandssanierung) beschränken. Eine Aufwertung oder ein nutzungsspezifischer Ausbau der Gebäude oder der Nutzung ist nicht geplant. Sollte seitens der LHM (KULT) oder der Nutzer*innen eine solche Aufwertung in Teilbereichen gewünscht werden, müssten die damit verbundenen Kosten durch die LHM bzw. die Nutzer*innen übernommen werden. Dies gilt auch für betriebsbedingte Verbesserung bereits vorhandener Nutzungen. Auch hier müssten die Kosten durch die LHM oder die Nutzer*innen getragen werden.

Sobald der Stadtrat die Eigentumsübertragung auf die MGH bestätigt hat, wird die MGH mit der Planung der ersten Sanierungen beginnen und mit der LHM abstimmen. Danach werden selbstverständlich auch die Nutzer*innen umfassend (d.h. voraussichtlicher Sanierungsbeginn, voraussichtliche Sanierungsdauer und der voraussichtliche Sanierungsumfang) informiert. Die Information findet 6 Monate vor dem geplanten Sanierungsbeginn statt. In begründeten Einzelfällen kann dieser Zeitraum in Abstimmung mit der LHM verlängert werden. Dabei ist allerdings der bauliche Zustand des jeweiligen Gebäudes und damit die Dringlichkeit der Sanierung zu berücksichtigen. Im Rahmen der zu erarbeitenden künftigen Beteiligungsstrukturen der Nutzer*innen auf dem Gelände werden diese im oben skizzierten Sinne ebenfalls informiert.

⁸ Sofern sich Anträge ihrem Sinn nach auf das Gelände des Kreativlabors beziehen, wenn sie das Wort Kreativquartier nutzen, begrenzen sich die folgenden Antworten entsprechend ihrem Sinn nach ebenfalls auf das Kreativlabor.

Eine Umsetzung der Maßnahmen wird erst nach Durchführung des geplanten Workshops der Nutzer*innen erfolgen. In Einzelfällen können dringend erforderliche Maßnahmen zum Gebäudeerhalt vorzeitig umgesetzt werden.

Dem Antrag 20-26 / A 02103 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021 wird damit stattgegeben; er bleibt aufgegriffen, mit erneuter Befassung bis 31.10.2023.

Sanierung: Instandsetzung der Wohnungen
Kreativquartier stärken VIII – Unterkünfte für Kunst- und Kulturschaffende instand setzen

Im Antrag 20-26 / A 02104 wird die Sanierung von drei Wohnungen und darauffolgende Nutzungen als Atelierwohnungen oder artist-in-residence-Unterkünfte gefordert. Die MGH hat für die seit mehreren Jahren leerstehenden Wohnungen im Kreativlabor Raumluftmessungen durch einen Experten vornehmen lassen. Demnach wurde für die Wohnungen festgestellt, dass eine Belastung mit luftgetragenen sedimentierten Schimmelsporen und Hyphen(Pilzfäden)Bruchstücken festzustellen ist. Der Gutachter empfiehlt, die Wohnungen nicht für Bewohner*innen zur Verfügung zu stellen, solange keine Sanierungen bezüglich der Feuchtigkeitsschäden und des Schimmelbefalls erfolgt sind. Nach einer Sanierung ist eine Kontrollmessung durchzuführen.

Die zwei Wohnungen im Gebäude 17/17a sind im Übertragungsbeschluss vom 27.11.2019 (BV Nr. 14-20 / 16467) für die Anmietung durch die Stadt vorgesehen. Das Verfahren wurde zudem im Stadtratsbeschluss vom 23.3.2022 (Nr. 20-26 / V 05653) bestätigt.

Diese Anmietung wird jetzt so bald wie möglich aktiviert: Diese Wohnungen sollen den Betreiber*innen der Halle 6 überlassen werden, die auch die Sanierung durchführen werden. Die Betreiber der Halle 6 haben darum gebeten, vorab den Zustand der Räume zu untersuchen. Sobald das Untersuchungsergebnis vorliegt, können diese Räume an die Stadt und dann weiter an die Betreiber der Halle 6 übergeben werden.

Die inhaltliche Konzeption und Betreuung erfolgt in Verantwortung des KULT. Eine Darstellung der Planungen wurden dem Stadtrat in der BV Nr. 20-26 / V 05653 vorgestellt.

Dem Antrag 20-26 / A 02104 wird stattgegeben. Er ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

Sanierung Keller Haus 2

Im Antrag Nr. 20-26 / A 00791 „Kreativquartier: Bandübungsräume umsetzen“ vom 3.12.2020 fordern die Antragsteller die Stadtverwaltung und die MGH auf, die für den Keller im Haus 2 geplanten Musikproberäume umzusetzen. Seitens des BA 09 lag ein entsprechender Antrag vor, zu dem jetzt mit Antrag Nr. 20-26 / B 03994 vom 17.5.2022 nach dem aktuellen Stand gefragt wird.

Die Kellerräume im Haus 2 waren aus baulicher Sicht dringend sanierungsbedürftig. Der Fokus lag dabei zunächst auf der Instandsetzung des feuchten Kellers. Eine entsprechende Planung wurde noch durch das KR im Rahmen der Maßnahmen zur Bestandserhaltung durchgeführt; die Umsetzung erfolgte dann vereinbarungsgemäß durch die MGH. Diese Sanierung ist abgeschlossen; eine Vermietung der Räume als Keller bzw. Lagerraum kann nach endgültiger Abnahme erfolgen.

Für eine zukünftige Nutzung als Bandübungsräume und damit als Aufenthaltsräume sollte ein weiterer entsprechender Ausbau im Nachgang erfolgen – entweder durch die LHM oder einen Betreiber, da die nutzungsbezogenen Anforderungen bei Planung der o.g. Sanierung unklar und nicht finanziert waren. Begehungen durch das KULT, das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft und Fachplaner haben stattgefunden. Nach Meinung der Fachplaner würden sich die zu erwartenden Kosten nach erster Einschätzung auf ca. 100.000 € bis 120.000 € belaufen. Ein wesentlicher Kostenfaktor dabei ist der Ausbau zu Aufenthaltsräumen unter brandschutzrechtlichen Gesichtspunkten, der für eine Nutzung als Musikproberaum jedoch zwingend erforderlich ist. Diese Kosten wären durch die LHM oder einen Betreiber zu tragen. Hinzu kommen Kosten für den schallschutztechnischen Ausbau.

Aufgrund dieser hohen Kosten ist eine Finanzierung durch einen privaten Betreiber nicht rentabel. Das KULT verzichtet derzeit aufgrund der Kosten darauf, das Projekt weiter zu verfolgen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 00791 des Antragsstellers kann daher leider nicht entsprochen werden. Er ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

Dem Antrag Nr. 20-26 / B 03994 nach Information über den Sachstand ist hiermit entsprochen. Er ist damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.

Keine Nutzung der Halle 23 im Kreativquartier durch den Katastrophenschutz

In Antrag Nr. 20-26 / A 01286 von Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 09.04.2021 fordern die Antragsteller*innen keine Nutzung der Halle 23 durch den Katastrophenschutz. Im Winter 2021 gab es eine Anfrage durch den Katastrophenschutz an die Stadt. In diesem Zusammenhang war auch die Halle 23 als möglicher Standort im Ge-

spräch. Mittlerweile wurde diese Überlegung durch das KR klar verneint. Die Halle 23 steht wie geplant für einen befristeten Zeitraum für eine Nutzung im Sinne des Labors zur Verfügung.

Dem Antrag 20-16 / A 01286 wird damit stattgegeben. Der Antrag ist geschäftsordnungsgemäß erledigt.

4.4. Beteiligung der Nutzer*innen

Selbstverwaltung und -organisation im Kreativlabor ermöglichen und stärken

Die SPD / Volt – Fraktion, Fraktion Die Grünen – Rosa Liste fordert mit Antrag Nr. 20 – 26 / A 03155 das Kulturreferat auf, einen dreitägigen Workshop für alle Akteur*innen auf dem Gelände zu ermöglichen. Zur Stärkung der Selbstverwaltung bei Verwaltung und Management des Kreativlabors soll eine gleichberechtigte Form der Mitbestimmung gefunden werden, unter Klärung von möglichen Rechtsformen und einer Zusammenarbeit mit der MGH.

Das KULT wird einen dreitägigen Workshop ermöglichen, bei dem Möglichkeiten zur Ausweitung der Selbstverwaltung durch die Akteur*innen auf dem Gelände konkret erarbeitet werden. Der Stadtrat wird zeitnah über die Ergebnisse informiert.

Dem Antrag Nr. 20 – 26 / A 03155 wird hiermit zunächst entsprochen; er bleibt aufgegriffen mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.

Soziale und kulturelle Bildungsarbeit im Kreativquartier etablieren

Die Stärkung der Kreativszene, insbesondere der jungen Szene, ist der Fokus des Antrags Nr. 20-26 / A 01148 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021. Die Konzeption des Kreativquartiers soll auf die Bereiche Soziales und Kulturelle Bildung erweitert werden; das Sozialreferat und das Referat für Bildung und Sport soll in die Quartiersplanung eingebunden und in Vergabestrukturen eingeplant werden.

Die bestehende Mischung auf dem Gelände wie von Teleinternetcafé / TH Treibhaus beschrieben deckt soziale Zwecke bereits ab. Eine Ausweitung um Kulturelle Bildung wäre beispielsweise möglich im Rahmen einer Ausweitung der Kulturförderung auf dem Gelände. Mit dem geplanten Workshop werden neue Beteiligungsstrukturen für die Akteur*innen auf dem Gelände entwickelt. In dieser zukünftigen Beteiligung können diese Vorschläge diskutiert werden.

Der Antrag 20-26 / A 01148 wird aktuell nicht entsprochen; er bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.

Viertelarbeit stärken und ausbauen

Im Antrag Nr. 20-26 / A 01149 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021 wird angeregt, eine neue Struktur im Kreativquartier zu etablieren mit dem Ziel einer neuen Mitsprachekultur. Mit dem geplanten Workshop werden neue Beteiligungsstrukturen für die Akteur*innen auf dem Gelände entwickelt.

Dem Antrag 20-26 / A 01149 wird hiermit entsprochen; er bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.

Vergabestrukturen im Kreativquartier transparent gestalten

Die Antragstellerin Frau StRin Marie Burneleit regt im Antrag 20-26 / A 01150 vom 08.03.2021 an, die Vergabestrukturen auf dem Gelände transparent zu gestalten. Bürgerschaft, Initiativen und Institutionen auf dem Quartier sollen eingebunden werden. Ziel ist der Erhalt des Kreativquartiers als Nukleus der Münchner Kreativ- und Kulturszene. Mit dem geplanten Workshop werden neue Beteiligungsstrukturen für die Akteur*innen auf dem Gelände entwickelt. Die endgültige Beantwortung dieses Antrags ist daher in Zusammenhang mit den Ergebnissen aus dem Workshop möglich.

Dem Antrag 20-26 / A 01150 wird hiermit entsprochen; er bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.

Kreativquartier: Einrichten eines Büros für das Kreativlabor-Areal

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg regt im Antrag Nr. 20-26 / B 03013 vom 21.09.2021 an, eine feste Kommunikationsebene für Kunst und Kultur und Soziales mit den Nutzer*innen im Kreativlabor zu installieren.

Mit dem geplanten Workshop werden neue Beteiligungsstrukturen für die Akteur*innen auf dem Gelände entwickelt. Auch die zukünftige Kommunikation, Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit für alle Nutzer*innen auf dem Gelände können hier eine wichtige Rolle spielen.

Dem Antrag 20-26 / B 03013 wird hiermit entsprochen; er bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.

4.5 Freiflächen

Überlassung für nichtkommerzielle Nutzungen

Antrag Nr. 20-26 / A 02099 „Kreativquartier stärken III - Überlassung der Freiflächen an Kunst- und Kulturschaffende“ vom 11.11.2021 fordert die Überlassung der Freiflächen im Kreativquartier an Kunst und Kulturschaffende für nichtkommerzielle Nutzungen. Mit der Anfang 2022 zwischen MGH, KULT und Labor e.V. geschlossenen Vereinbarung für einen befristeten Zeitraum (siehe 3.3.4.1) ist dieser Antrag für eine erste Testphase bereits umgesetzt.

Die Freiflächen sind ein wesentlicher Teil des Kreativlabors, in dem eine Selbstverwaltung durch die Nutzer*innen Mehrwert und schlankere Strukturen bringen kann. Daher ist dieses Thema endgültig in Zusammenhang mit den Ergebnissen aus dem geplanten dreitägigen Workshop zu beantworten.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02099 wird entsprochen; er bleibt aber weiter aufgegriffen. Um Verlängerung bis 31.10.2023 wird gebeten.

Begrünungskonzept

Antrag Nr. 20-26 / A 02100 „Kreativquartier stärken IV - Mobiles Begrünungskonzept auf den Freiflächen realisieren“ vom 11.11.2021 fordert die Entwicklung eines mobilen Begrünungskonzeptes auf den Freiflächen, das zusammen mit den Akteur*innen vor Ort umgesetzt werden kann. Aufgrund der zu bestätigenden Eigentumsübertragungen an die MGH wurden alle längerfristigen Planungen seitens der MGH unterbrochen.

Im Zuge der Stärkung der Beteiligung der Nutzer*innen und der Nutzung der Freiflächen ist auch das Thema mobiles Begrünungskonzept eines, das zusammen mit den Ergebnissen aus dem geplanten dreitägigen Workshop weiter zu entwickeln ist.

Vordringlich auf dem Gelände sind jedoch die bevorstehenden Sanierungsarbeiten einschließlich der erforderlichen Baustelleneinrichtungsflächen.

Der Antrag Nr. 20-26 / A 02100 bleibt aufgegriffen. Um Verlängerung bis 31.10.2023 wird gebeten.

Gestaltung der Wandflächen

Antrag Nr. 20.26 / A 02102 „Kreativquartier stärken VI – Freiluft-Galerie auf Wänden und Container-Flächen“ vom 11.11.2021 regt an, die Wandflächen der Gebäude auf dem Gelände proaktiv für Gestaltungen freizugeben. Die MGH steht einer Gestaltung der Wände offen gegenüber.

Die Wandflächen der MGH-Gebäude sind Teil der Flächen, die aktuell im Rahmen der Vereinbarung zwischen MGH, KULT und Labor e.V. vertraglich durch den Labor e.V. betreut werden. Die inhaltliche Verantwortung und Umsetzung liegt damit beim Labor e.V. Aufgrund der großen Sichtbarkeit nach außen kommt den Wandflächen eine hohe Wichtigkeit im Gelände zu. Die weitere inhaltliche Betreuung soll daher zukünftig in Abstimmung mit der geplanten Beteiligungsstruktur der Nutzer*innen abgestimmt werden.

Allerdings ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass Sanierungsarbeiten bevorstehen und bei der Fassadensanierung gegebenenfalls die gestalteten Wände nicht erhalten bleiben können. Nach der Sanierung stehen seitens der MGH die Flächen wieder zur Gestaltung zur Verfügung. Dabei muss sichergestellt sein, dass die Fassade nicht durch die Gestaltung beschädigt werden. Bei den Containern ist nach der Zwischennutzung auf der Lamento-Fläche ein Verkauf bzw. eine Verwendung an einer anderen Stelle geplant. Aus diesem Grund ist vor einer Gestaltung der Außenwände als Untergrund eine Schutzfolie durch die/den beauftragten Künstler*in anzubringen.

Dem Antrag Nr. 20.26 / A 02102 wird zunächst entsprochen; er bleibt aufgegriffen. Um Verlängerung bis 31.10.2023 wird gebeten.

Künstlerisches Beleuchtungskonzept

Herr Stadtrat Leo Agerer fordert im Antrag Nr. 20-26 / A 00790 „Kreativquartier: künstlerisches Beleuchtungskonzept“ vom 03.12.2020 die Initiierung eines künstlerischen Beleuchtungskonzeptes, die dem Charakter des Ortes angemessen ist und die Außenwirkung positiv beeinflusst.

Ein Beleuchtungskonzept auf dem Gelände des Kreativlabor ist auch aus der Sicht von RAW und MGH sinnvoll. Die MGH schlägt vor, die Erstellung und Umsetzung eines solchen Konzeptes zu verschieben, bis die vordringlichen Sanierungsmaßnahmen ausgeführt sind. Danach kann ein entsprechendes Konzept durch das KULT zusammen mit der MGH und der geplanten Beteiligungsstruktur der Nutzer*innen geplant und die Finanzierung festgelegt werden.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 00790 wird derzeit nicht entsprochen. Er bleibt weiter aufgegriffen; um Verlängerung bis 31.10.2023 wird gebeten.

4.6 Mobilität

Im Stadtratsantrag Nr. 20-26 / A 02098 „Kreativquartier stärken II, Modellprojekt für nachhaltige und flächensparende Mobilität“ wird die Stadtverwaltung gebeten, zusammen mit

der MGH ein Pilotprojekt durchzuführen, in dem auf die Nachweise nach Stellplatzsatzung für das Gelände des Kreativlabors verzichtet wird. Ziel der Antragsteller ist ein Mobilitätskonzept für eine möglichst flächensparende, nachhaltige und lokal emissionsfreie Mobilitätsmischung mit hohem Sharinganteil. Damit soll auch ein hoher Rad- und Fußverkehrsanteil realisiert werden.

Zum vorliegenden Antrag haben das PLAN und das Mobilitätsreferat (MOR) eigene Stellungnahmen abgegeben, die im Folgenden zusammengefasst dargestellt werden. Beide Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage als Anlagen beigefügt (vgl. Anlagen 22 und 23).

Stellungnahme PLAN

Ausgangslage/ Planungsrecht:

Das preisgekrönte Wettbewerbsergebnis und die daraus entwickelte und im Jahre 2014 vom Stadtrat beschlossene Rahmenplanung Kreativquartier durch das Planungsteam von teleinternetcafe, Berlin mit TH Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg, sieht für das (Kreativ-)Labor eine organische, schrittweise Entwicklung vor.

Im Labor wurde auf eine verbindliche Bauleitplanung verzichtet, um Flexibilität für die bestehenden Nutzungen und die bauliche Weiterentwicklung des Geländes zu ermöglichen, die Nutzungsvielfalt vor Ort zu erhalten, um seiner besonderen Bestands- und Nutzer*innenstruktur Rechnung zu tragen und eine flexible, prozesshafte Entwicklung ohne verbindliche planerische Vorgaben zu ermöglichen.

Das Labor kann nach §34 BauGB aus dem Bestand heraus weiterentwickelt werden. Eigentümer*in ist die MGH. Die MGH wurde vom Stadtrat beauftragt, das Kreativlabor zu verwalten, Flächen zu vermieten und zu entwickeln. Durch Übertragung fast des gesamten Labors in den Grundbesitz der MGH (Ausnahme ist eine weiterhin städtische Teilfläche an der Heßstraße) ist planungsrechtlich keine (innere) Erschließung im Labor erforderlich. Es sind keine öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Die Flächen im Labor mit unterschiedlichen Nutzungen der Kunst- und Kreativwirtschaft, Gewerbe, Büros, kulturellen Nutzungen und auch Wohnen werden von der MGH verwaltet. Vor Ort unterstützt die Koordinierungsstelle des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft (RAW), das die Nutzungsmischung im Labor koordiniert und auch Kontaktstelle für die Mieter*innen und Mietinteressenten ist.

Somit wäre ein Konzept von der MGH als Grundeigentümer*in zu beauftragen und zu erstellen (in Abstimmung mit MOR + PLAN), für eine Finanzierung durch die LHM wäre ein Beschluss seitens des RAW als Betreuungsreferat der MGH erforderlich.

Ausblick

Zukünftig soll die oben erwähnte Teilfläche des Labors entlang der Heßstraße in städtischem Eigentum an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft übertragen werden, die dort ca. 80 Wohnungen errichten soll. An der Ecke Heßstraße/Schwere Reiter Straße soll

ein neuer Straßenreinigungsstützpunkt des BAU entstehen, auf der ehemaligen Lamento-Fläche an der Dachauerstraße (derzeit Containeranlage) soll durch die MGH in einigen Jahren ein mehrgeschossiger Neubau mit u. a. gewerblicher Nutzung und Einzelhandel (Supermarkt) errichtet werden. Im Zuge dieser Bauvorhaben sind auch Tiefgaragen geplant, in denen evtl. auch Stellplätze bestehender Einrichtungen untergebracht werden können, um die Freiflächen im Labor zu entlasten.

Textbeitrag bzw. Stellungnahme von HA IV/22 T:

Soweit durch Bauvorhaben im Bereich des Kreativlabors Stellplätze nachgewiesen werden müssen, ist grundsätzlich die Stellplatzsatzung der LHM als verbindliche Rechtsgrundlage zu beachten. Die Flächen des Kreativlabors befinden sich im Geltungsbereich der Zone II der Stellplatzsatzung. Auf die Möglichkeiten der Stellplatzablöse für Nichtwohnnutzung im Rahmen der Stellplatzsatzung wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 „Stellplatzschlüssel im Wohnungsbau“ Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 13593 besteht neben einer Absenkung des Stellplatzsschlüssels für den öffentlich geförderten Wohnungsbau u.a. zusätzlich die Möglichkeit einer Reduzierung des Stellplatzbedarfs für Wohnbauvorhaben durch individuelle Mobilitätskonzepte. Der Stellplatznachweis ist vom jeweiligen Antragsteller für das jeweilige Vorhaben zu führen und mit dem Bauantrag vorzulegen. Dies gilt grundsätzlich auch für Mobilitätskonzepte.

Inwieweit darüber hinaus ein vorhaben- und nutzungsübergreifendes Mobilitätskonzept sinnvoll und möglich ist, ist durch das MOR zu prüfen.

Auf den Stellplatznachweis als regelmäßigen und obligatorischen Bestandteil des Bauantrages kann von Seiten der Lokalbaukommission nicht verzichtet werden. Im Zusammenhang mit Bauanträgen im Kreativlabor sind uns keine Fälle bekannt, in denen der Nachweis von Stellplätzen zu besonderen Erschwernissen oder Verzögerungen im Verfahren oder der späteren Realisierung geführt hätte.“

Zusammenfassung der Stellungnahme MOR

Das Mobilitätsreferat sieht für das Kreativlabor die Voraussetzungen gegeben, ein klimaschonendes, innovatives und nachhaltiges Mobilitätskonzept umzusetzen (z. B. durch die gute ÖPNV-Anbindung, und die Einbindung in das städtische Radwegenetz). In der Rahmenplanung Kreativquartier sind bereits Eckpunkte für ein Mobilitätskonzept enthalten. Die Shared Mobility Strategie (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04857) sieht bis zum Jahr 2026 vor, stadtweit bis zu 200 „Mobilitätspunkte“ und 1.600 Carsharing-Stellplätze umzusetzen. Das MOR wird im Rahmen der Umsetzung prüfen, welche innovativen Mobilitätsangebote im Kreativquartier umgesetzt werden können und hat hierfür den Standort bereits vorgemerkt.

Auch das Mobilitätsreferat weist darauf hin, dass innerhalb des Kreativlabors keine öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind, die direkt von der Stadtverwaltung überplant wer-

den könnten. Mögliche Mobilitätsangebote können folglich nur im Zuge baulicher Maßnahmen durch die Grundeigentümerin umgesetzt werden. Ebenso wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Stellplätze, die gemäß Stellplatzsatzung zu errichten sind, in einer Gemeinschafts- oder Quartiersgarage zu bündeln.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen im Kreativquartier empfiehlt das Mobilitätsreferat, die Erstellung eines Mobilitätskonzepts, speziell für den Teil des Kreativlabors, durch die Grundeigentümerin MGH beauftragen zu lassen. Das Konzept und die darin enthaltenen Mobilitätsbausteine sollen von Anfang an bedarfsgerecht für die Akteure des Kreativlabors ausgewählt und auf sie zugeschnitten sein. Das Mobilitätsreferat bietet an, die MGH bei der Konzeptentwicklung und bei der Beauftragung fachlich zu unterstützen und zu begleiten.

Einordnung der Stellungnahmen und weiteres Vorgehen

Gemäß der Stellungnahme der Lokalbaukommission kann bei Nutzungsänderungen und Neubaumaßnahmen auf einen Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung im Kreativlabor nicht verzichtet werden. Das von den Antragsteller*innen geforderte Pilotprojekt ist in der gewünschten Form daher nicht umsetzbar. Da es auf der Fläche selbst keine öffentlichen Verkehrsflächen gibt, müsste ein Mobilitätskonzept von der Grundstückseigentümerin, der MGH, in Auftrag gegeben werden.

Ein nachhaltiges Mobilitätskonzept hängt an den Nutzer*innen, an deren Mobilitätsbedarfen und an den von ihnen baulich umgesetzten Projekten. Die Nutzung und Gestaltung der freien Flächen soll den lokalen Akteuren übertragen werden, wobei ein erheblicher Teil der Akteure noch nicht bekannt ist. Auf der Fläche sind zudem sehr viele bauliche Aktivitäten zu erwarten, die ebenfalls noch nicht festgelegt sind. Es gibt derzeit also noch viele Unbekannte. Das RAW und die MGH sind sich deshalb einig, dass es momentan und auch in Zukunft weder möglich noch sinnvoll ist, ein passgenaues, übergeordnetes Mobilitätskonzept für dieses Areal zu erarbeiten.

Die in der Stellungnahme des MOR genannten Mobilitätsbausteine dürfen sich aber – wie das gesamte Gelände – organisch und schrittweise entwickeln. Hierzu würde die MGH die bereits ansässigen Akteure fragen, wo noch ungedeckte Mobilitätsbedarfe bestehen. Auf Rückmeldungen der Akteure kann direkt reagiert werden, z. B. falls ein Bedarf nach gemeinschaftlich nutzbaren Lastenrädern bestünde. Die MGH stellt eine Umsetzung aber unter den Vorbehalt, dass hierfür ein externer Anbieter gefunden wird, der das Sharing-Angebot wirtschaftlich oder auf Grundlage nicht gewerbsmäßiger Gemeinschaftsstrukturen betreibt. Bei einer solchen Abfrage und einer späteren Angebotsentwicklung ist die Expertise und tatkräftige Unterstützung des MOR jederzeit willkommen. Darüber hinaus sollten individuelle Mobilitätskonzepte für Teilprojekte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entwickelt werden.

Die Einbindung des Kreativlabors in die stadtweite Sharing-Strategie ist sehr zu begrüßen. Das Kreativlabor soll ein für die Öffentlichkeit zugängliches Areal bleiben. Als Grundstückseigentümerin könnte die MGH für die Errichtung von Sharing-Angeboten aller Art auch Flächen auf dem Areal zur Verfügung stellen, wenn diese aus strategischer Sicht besondere Standortvorteile gegenüber dem außerhalb gelegenen öffentlichen Verkehrsgrund aufweisen.

Wie in beiden Stellungnahmen vorgeschlagen gibt es die Überlegung, im Zuge des gewerblichen Neubaus auf den Lamentoflächen mehr Stellplätze als nach Stellplatzsatzung erforderlich zu errichten und auf diese Weise das Stellplatzangebot des Kreativlabors räumlich zu bündeln. Die endgültige Bebauung der Lamentofläche wird jedoch nicht früher als in fünf bis sechs Jahren erfolgen.

Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02098 der Antragsteller*innen vom 11.11.2021, im Kreativquartier ein Mobilitätskonzept als Pilotprojekt zu entwickeln, in dem auf die Nachweise nach Stellplatzsatzung verzichtet wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt leider nicht entsprochen werden. Der Stadtrat wird erneut befasst. Der Antrag bleibt aufgegriffen, um Verlängerung bis 31.12.2024 wird gebeten.

5. Zusammenfassung

Diese Beschlussvorlage soll dem Stadtrat die Grundlage für eine Entscheidung bieten, wie die Zukunft des Kreativquartiers, Teilbereich Kreativlabor, im Sinne des Siegerkonzepts von Teleinternetcafé (Berlin) mit TH Treibhaus (Hamburg) aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb gesichert und gestaltet werden kann. Sie stellt den Status Quo im Kreativlabor dar und erläutert insbesondere die historisch gewachsene Vielfalt und Komplexität von Mietvertragsverhältnissen auf dem Gelände und ordnet, systematisiert und bewertet diese.

Das Kreativlabor soll gemäß der Stadtratsanträge durch dauerhaft günstige Mieten für die Nutzer*innen aus Kunst/Kultur/Soziokultur auf dem Gelände einerseits und durch das Einräumen von mehr Mitsprache und Freiheiten bei der Nutzung der Gebäude und der Freiflächen nicht nur dieser Nutzer*innengruppe, sondern auch der Nutzer*innen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft andererseits gestärkt werden. Zugleich setzt der Erhalt der Nutzungsfähigkeit des Geländes aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs, der Komplexität des Gebäudeverbundes (teils gemeinsame Infrastruktur), haftungsrelevanter Themen der Objektverantwortung (z.B. Brandschutz) und der Größe des Gesamtensembles einen leistungsfähigen und erfahrenen Betreiber voraus. Zudem definiert das Stadtentwicklungskonzept von Teleinternetcafé/TH Treibhaus für das Kreativlabor im Rahmen des umfassenderen Kreativquartiergeländes bestimmte Leitlinien wie z.B. einen strategisch gewollten Nutzungsmix von Freier geförderter Kulturszene und Kultur- und Kreativwirtschaft

und entsprechende Flächenquoten für diesen Nutzungsarten, die bei der Anpassung des Übertragungsbeschlusses von 2019 weiterhin beachtet werden müssen.

Vor dem Hintergrund dieses Spannungsfeldes wurden, wie im Antrag Nr. 20-26 / A 02097 gefordert, die vorgeschlagenen Alternativen zur MGH für die Übertragung des Kreativlabors mit dem Ergebnis geprüft, dass die 2019 gewählte Lösung der MGH als Grundstückseigentümerin für die Sanierung und Betreuung des Geländes nach wie vor die sinnvollste und tragfähigste Lösung ist. Durch den Aufschub der Eigentumsübertragung auf die MGH seit inzwischen mehr als 3 Jahren haben sich für die MGH über gravierende wirtschaftliche Verwerfungen hinaus – erhebliche Investitionen im Gelände, Aufwendungen für Bestandssanierungen, aufgelaufene Mietzahlungen der LHM u.a.m. – weitere schwerwiegende gesellschafts-, haftungs- und steuerrechtliche Problematiken ergeben, die einen weiteren Aufschub der Eigentumsübertragung nicht weiter dulden und sofortiges Handeln in Form der Bestätigung der MGH als Eigentümerin des Geländes erfordern. Ein Widerruf der 2019 pro MGH getroffenen Entscheidung würde nicht nur einen 3-jährigen Zeitverlust in der Entwicklung des Geländes bedeuten, sondern diese Entwicklung um mindestens weitere 3 Jahre verzögern wie z.B. die energetische Sanierung im Bestand, Planungen der Neubauflächen etc. Hinzu kämen Rückforderungen an die LHM in Millionenhöhe.

Die Probleme sind unter Punkt 2.8.1. und 3.1. dargestellt. Die MGH ist nach einem nunmehr dreijährigen Aufschub der Grundstücksübertragung und der damit verbundenen Verzögerungen bei den Bereichen Mietzahlung, Mietanpassung und Sanierungen daher nicht mehr in der Lage, bei einer erneuten Verzögerung die Verantwortung für das Kreativlabor weiterhin zu tragen.

Diese Beschlussvorlage schlägt vor diesem Hintergrund ein zweistufiges Vorgehen vor.

1.) Vor dem Hintergrund einer sorgfältigen vergleichenden Abwägung der Alternativen zur MGH wird letztere als Eigentümerin und Betreiberin des Kreativlabors bestätigt. 2.) Zugleich lässt die BV die Fragen der erweiterten Partizipation aller Nutzer*innen auf dem Gelände bei der Gestaltung und Kommunikation bis hin zur Bestimmung von Formen der Ausweitung der Kulturförderung offen und schlägt vor, diese Fragen in einem Beteiligungsprozess in Form von mehreren Workshops unter Federführung KULT in Benehmen mit RAW, KR, MGH und möglichen weiteren städtischen Stellen zu beantworten.

Im Einzelnen schlägt die BV die folgenden Lösungen vor:

- Die MGH wird als die tragfähigste und sinnvollste Lösung als Eigentümerin bestätigt.
- Das Stadtentwicklungskonzept von Teleinternetcafé/TH Treibhaus wird insbesondere in seiner Grundausrichtung wie auch mit Blick auf den gewollten Nutzungs-

mix von Freier Szene und Kultur- und Kreativwirtschaft in definierter Quotierung in Kreativlabor bestätigt.

- Die angemessene Kommunikation mit und die Partizipation aller Nutzer*innen des Kreativlabors wird in Form eines Beteiligungsprozesses organisiert. In den Workshops sollen insbesondere die Modi der Selbstverwaltung und Kommunikation geklärt werden. Es werden Lösungen für diejenige Nutzer*innengruppe aus dem Bereich der Freien Szenen erarbeitet, die aktuell direkte Mietverträge mit der MGH in Objekten hat, die nicht von der Kulturförderung erfasst werden und die von der zukünftigen Erhöhung der Mieten und Nebenkosten am stärksten betroffen sein werden. Zudem werden Lösungen erarbeitet, wie die avisierte Stärkung der Kategorie Kunst/Kultur durch eine Ausweitung der Kulturförderung in denjenigen Häusern im Kreativlabor erfolgen soll, in denen derzeit ein Nutzungsmix aus frei vermieteten Flächen und Akteur*innen mit direkter Kulturförderung existiert, und zwar im Einklang mit dem Konzept von Teleinternetcafé/TH Treibhaus sowie unter Berücksichtigung der Kosten, die dauerhaft im städtischen Haushalt entstehen.
- Zusammen mit der Bestätigung der MGH als Eigentümerin wird das Modell der Rückanmietungen für die Kulturförderflächen zwischen KULT und KR abschließend geklärt und werden die bis dahin für diese Flächen bei der MGH aufgelaufenen Mietkosten durch KR beglichen.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (Anlage 1 BA-Satzung). Die Bezirksausschüsse 04 und 09 wurden um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen lagen bei Drucklegung noch nicht vor.

7. Beteiligung anderer Referate

Die Beschlussvorlage ist mit der Gleichstellungsstelle für Frauen abgestimmt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Mobilitätsreferat wurden um eine Stellungnahme gebeten. Diese lagen bei Drucklegung noch nicht vor.

Die Stellungnahme der Stadtkämmerei wird der nichtöffentlichen Beschlussvorlage beigelegt.

8. Unterrichtung der Korreferent*innen und des Verwaltungsbeirates sowie der Verwaltungsbeirätin

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, die Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Anna Hanusch, die Korreferentin des Kulturreferates, Frau Stadträtin Julia Schönfeld-Knor, die Verwaltungsbeirätin für Wirtschaftsförderung, Frau Stadträtin Gabriele Neff, die Verwaltungsbeiräte für die Abteilungen 1-3 im Kulturreferat, Herr Stadtrat David Süß, Frau Stadträtin Julia Schönfeld-Knor, Frau Stadträtin Marie Burneleit und der Verwaltungsbeirat für den Bereich Immobilienmanagement im Kommunalreferat, Herr Stadtrat Michael Dzeba, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin und der Referenten

1. Das von Teleinternetcafé / TH Treibhaus für das Kreativlabor entwickelte und am 01.07.2015 mit Rahmenplan beschlossene Gesamtkonzept einer gemischten Nutzung aus Kunst und Kultur, kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzungen sowie soziokulturellen Nutzungen neben Wohn- und Gewerbenutzung sowie eine schrittweise und kontinuierlich städtebauliche Entwicklung des Labors gemäß Rahmenplan (Stufenkonzept) wird als Zielbild für das Kreativlabor bekräftigt und ist die zentrale Umsetzungsvorgabe.
2. Nach Überprüfung alternativer Eigentumsvarianten wird die MGH – Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH als künftige Grundstückseigentümerin für das Kreativlabor / Teilfläche MGH entsprechend dem Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16467) bestätigt.
3. Die MGH bleibt weiterhin beauftragt, die notwendigen Sanierungen der Gebäude sowie des Gesamtgeländes nun möglichst zeitnah zu planen, um eine langfristige Nutzung der Gebäude sowie der Gesamtfläche sicherzustellen. Vor Abschluss des unter Ziffer 6 genannten Workshops mit den Nutzer*innen werden keine Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Davon ausgenommen sind bestandserhaltende Sanierungen.
4. Um in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere Vorgaben des Steuerrechts, die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten, legt die MGH bei der Bemessung der Flächen im Kreativlabor auch weiterhin die Brutto-Grundfläche zugrunde.
5. Das Kommunalreferat wird beauftragt, nach der Umsetzung der Eigentumsübertragung des Kreativlabors an die MGH die oben in Ziffer 2.4.2 genannten Flächen für kulturelle Infrastruktur nach fachlicher Einschätzung des KULT von der MGH anzumieten. Diese Flächen werden dem KULT zur Verfügung gestellt, um sie den jeweiligen Akteuren zur derzeit unentgeltlichen Nutzung überlassen zu können. Die Modalitäten orientieren sich dabei am Vorgehen wie bei den Stadtteilkultureinrichtungen.

6. Das Kulturreferat organisiert in Benehmen mit RAW, KR und MGH einen dreitägigen Workshop aller Akteur*innen auf dem Gelände des Kreativlabors, um Möglichkeiten der gleichberechtigten Mitbestimmung zu klären und konkret zu planen. Die Ergebnisse werden dem Stadtrat zeitnah vorgestellt. Zusätzlich wird KULT einen vorbereitenden Workshop organisieren, in dem sich alle Beteiligten einen gemeinsam geteilten Informationsstand erarbeiten, der insbesondere die sachlich möglichen Gestaltungsfelder und -dimensionen im Sinn eines Leitplankenkonzepts des Beteiligungsprozesses umfasst.
7. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 00790 von Herrn Stadtrat Leo Agerer vom 03.12.2020 wird derzeit nicht entsprochen. Er bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.
8. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 00791 von Herrn Stadtrat Leo Agerer und Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt vom 03.12.2020 wird nicht entsprochen. Er ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
9. Dem Antrag Nr. 20-26 / B 01812 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 Neuhausen – Nymphenburg vom 23.02.2021 wird nicht entsprochen. Er ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
10. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01147 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021 wird nicht entsprochen. Er ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
11. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01148 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021 wird aktuell nicht entsprochen; er bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.12.2023.
12. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01149 von Herrn StR Stefan Jagel, Herrn StR Thomas Lechner, Frau StRin Brigitte Wolf vom 08.03.2021 wird entsprochen; er bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.
13. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01150 von Frau StRin Marie Burneleit vom 08.03.2021 wird entsprochen; er bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.
14. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 01286 von Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt vom 09.04.2021 wird stattgegeben. Der Antrag ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
15. Dem Antrag Nr. 20-26 / B 03013 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 Neuhausen – Nymphenburg vom 21.09.2021 wird entsprochen; er bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.
16. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02097 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021 wird entsprochen. Der Antrag ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
17. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02098 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion vom 11.11.2021 kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht entsprochen werden. Er bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.12.2024.

18. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02099 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion vom 11.11.2021 wird stattgegeben; er bleibt dennoch weiter aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.
19. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02100 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion vom 11.11.2021 bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.
20. Der Antrag Nr. 26 / A 02101 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion vom 11.11.2021 wird nicht stattgegeben. Er ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
21. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02102 von der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion vom 11.11.2021 wird stattgegeben, er bleibt dennoch weiter aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.
22. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02103 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021 wird entsprochen; er bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.
23. Dem Antrag Nr. 20-26 / A 02104 von der SPD / Volt - Fraktion, Fraktion Die Grünen - Rosa Liste vom 11.11.2021 wird stattgegeben. Er ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
24. Dem Antrag Nr. 20-26 / B 03994 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 09 - Neuhausen-Nymphenburg vom 17.05.2022 wird entsprochen. Er ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
25. Der Antrag Nr. 20-26 – A 03155 von der SPD / Volt -Fraktion, Fraktion Die Grünen – Rosa Liste vom 13.10.2022 wird entsprochen. Der Antrag bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 31.10.2023.
26. Die Ziffern 7, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 21, 22 und 25 des Referent*innenantrags unterliegen der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende	Der Referent	Der Referent	Die Referentin
---------------------	--------------	--------------	----------------

Ober-/Bürgermeister/-in ea. Stadtrat/-rätin	Clemens Baumgärtner Berufsm. StR	Anton Biebl Berufsm. Stadtrat	Kristina Frank Berufsm. Stadträtin
--	--	----------------------------------	---------------------------------------

IV. Abdruck von I. mit III.
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

V. WV. RAW - FB 2 KT-KuK

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

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

2. An das Kulturreferat GL 3
An das Kommunalreferat IM-KS
An das Kommunalreferat IS-KD-AM
An das Kommunalreferat IS-SP
An das Referat für Arbeit und Wirtschaft FB V
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HAI-22p
An das Mobilitätsreferat GB1.22
An die Gleichstellungsstelle für Frauen (D-Gst)
An den BA 04
An den BA 09

z.K.

Am

I.A.