

Telefon: 0 233-25771
Telefax: 0 233-20348

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

**Sanierung Seeriederstr. 18
ehemalige U5-Akademie
5. Stadtbezirk Au-Haidhausen**

Umbau und Instandsetzung zur Schulnutzung

- 1. Genehmigung des Nutzerbedarfsprogramms**
- 2. Projektauftrag**
- 3. Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2022-2026**

Umsetzung des Eckdatenbeschlusses 2023 (KOMR-14)

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07978

2 Anlagen:

- A) Beschlussvorlage des Kommunalausschusses vom 08.12.2022
- B) Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 21.12.2022
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Kommunalausschusses vom 08.12.2022. Der Kommunalausschuss hat die Entscheidung in die heutige Vollversammlung des Stadtrats vertagt.

In der Sitzung am 08.12.2022 hat die Fraktion DIE LINKE. / Die PARTEI den als Anlage B beigefügten Änderungsantrag gestellt. Der Änderungsantrag gilt als eingebracht.

Hierzu nimmt das Kommunalreferat (KR) wie folgt Stellung:

Zum Antrag der Prüfung einer **Zwischennutzung** durch ein bildungspolitisches oder sozio-kulturelles Projekt wird auf den Grundsatzbeschluss des Kommunalausschusses

vom 04.02.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01203), Ziffer 2.5, Satz 1 „**Zwischennutzung** und anderweitige Nutzung“ Bezug genommen. Danach würde bei jeder Nutzung, auch einer zeitlich begrenzten oder der einer Teilfläche, eine Genehmigung für die Nutzungsänderung und eine Nachrüstung der technischen Anlagen sowie des Brandschutzes erforderlich. Daher ist eine **Zwischennutzung** des Objektes nicht möglich.

Die GWG hat auf Bitte des KR bereits im Herbst 2022 nochmals geprüft, ob eine **Zwischennutzung** des Objekts Seeriederstr. 18a möglich wäre. Dabei wurden von der GWG durch ihr Gewerberaummanagement in Zusammenarbeit mit der technischen Instandhaltung folgende Einschätzungen über eine **Zwischennutzung** abgegeben:

- Die Brandmeldeanlage ist nicht gewartet und stillgelegt, entspricht nicht den aktuellen technischen Vorgaben und muss komplett erneuert werden. Brandschutzklappen sind nicht gewartet und nicht funktionstüchtig.
- Sämtliche Sanitäreinrichtungen sind nicht in einem nutzungsgerechten Zustand und müssten aus funktionellen und hygienischen Gründen komplett erneuert werden. Es wurden seit Auszug des früheren Nutzers keine Legionellen- oder Trinkwasserprüfungen durchgeführt. Deshalb und wegen des schlechten Gesamtzustands müssen auch alle Trinkwasserleitungen erneuert werden.
- Die Lüftungsanlage ist nicht im nutzungsgerechten Zustand. Es wurde seit Auszug keine Wartung vorgenommen, da die Anlagen ausgetauscht werden soll, weil sie nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entspricht. Es gibt keine gültige TÜV-Abnahme. Eine Sachverständigenprüfabnahme wäre notwendig. Im derzeitigen Zustand wäre eine Wiederinbetriebnahme nicht möglich.
- Die Heizung ist nicht von der Lüftungsanlage unabhängig zu nutzen. Durch die Zufuhr von erwärmter Luft findet eine Vorkonditionierung der Raumluft statt. Ohne die Lüftungsanlage bringt die Fußbodenheizung nur eine verminderte, nicht ausreichende Temperatur.
- Es gibt Boden- bzw. Mauerdurchbrüche, welche wegen des geplanten Umbaus nicht verschlossen wurden.

Da selbst die allernötigsten Maßnahmen mehrere Millionen Euro kosten und einen längeren Zeitraum für die Ertüchtigung in Anspruch nehmen würden, hält das Gewerberaummanagement der GWG eine **Zwischennutzung** für ausgeschlossen.

Dem Antrag der Fraktion DIE LINKE./Die PARTEI kann leider aufgrund der mangelhaften baulichen Situation in der Seeriederstr. 18a nicht entsprochen werden.

Mietvertragsverhandlungen der GWG mit der Münchner Schulstiftung (MSS)

In der Sitzung des Kommunalausschusses vom 08.12.2022 wurde zudem der Auftrag erteilt, die GWG möge eine verbindliche Vereinbarung mit der MSS insbesondere über die

Miethöhe und die konkrete Kostenbeteiligung an den Umbaukosten sowie den nutzerbedingten Kosten einschließlich einer Baukostensteigerungsklausel abschließen.

Die GWG hat nunmehr der MSS ein Mietangebot für eine marktübliche Mietzahlung unterbreitet. Die Miete ab Nutzungsbeginn würde alle zwei Jahre angepasst und ab dem 11. Mietjahr nach Index erhöht. Eine endgültige Entscheidung der MSS über die verbindliche Annahme des Mietangebotes muss vom Kuratorium der Stiftung bestätigt werden. Nach Auskunft der GWG soll eine endgültige Aussage der MSS bis zur Vollversammlung des Stadtrates am 21.12.2022 vorliegen. Aufgrund der öffentlichen Beschlussvorlage können nur mündlich und nur in der nicht-öffentlichen Sitzung Zahlen genannt werden.

Der Antrag der Referentin bleibt unverändert.

- II. Abdruck von I.
über das Direktorium HAII/V – Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- III. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - GW-N

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An
GWG
IS-KD-GV
RBS-SB
KR-GL2
SKA 2.43
z.K.

Am _____