

Telefon: 0 233-21195  
Telefax: 0 233-21892

**Kulturreferat**  
Abteilung 2  
Stadtteilkultur, Regionale  
Festivals, Kulturelle  
Infrastruktur,  
Veranstaltungstechnik  
KULT-ABT2

**Mohr-Villa**  
**Situlistraße 73**  
**12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann**

**Ausbau des westlichen Rückgebäudes der Mohr-Villa**  
**BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06085 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 12 –**  
**Schwabing-Freimann vom 09.04.2019**

**Zwei Fliegen mit einer Klappe: Mehr Platz für Kultur in Freimann**  
**Antrag Nr. 14-20 / A 05245 von Frau StRin Dorothea Wiepcke, Herrn Str Richard Quaas,**  
**Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Marian Offman, Herrn**  
**StR Walter Zöller vom 17.04.2019**

**Beauftragung einer Machbarkeitsstudie zum Ausbau der Remise**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08568**

4 Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 05245
2. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06085
3. Luftbild
4. Stellungnahme des BA 12 – Schwabing - Freimann

**Beschluss des Kulturausschusses vom 12.01.2023 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten:**

1. Anlass für die Vorlage

In o. g. Anträgen wird ausgeführt, dass sich die Mohr-Villa in den vergangenen Jahren zu einem der führenden Münchner Stadtteilkulturzentren entwickelt habe. In der Folge gebe es in Freimann einen weiteren Bedarf nach kulturell nutzbaren Räumen für Musik, Kunst und Theater. Zusätzliche Flächen in Freimann, zum Beispiel auf dem Gelände der Mohr-Villa, könnten diesem Bedarf entsprechen. Stoßrichtung der beiden Anträge ist es also, die Nutzung auf dem Gelände zu erweitern und das Obergeschoss und die Remise des westlichen Rückgebäudes der Mohr-Villa auszubauen und einer kulturellen Nutzung zuzuführen.

Die im Antrag Nr. 14-20 / A 05245 erwähnten Nutzungsüberlegungen der Mohr-Villa Freimann e.V. für die Remise umfassen einen Veranstaltungsraum mit Bühne, einen großen Probenraum für das Metropoltheater, einen großen Mehrzweckraum für unterschiedliche Veranstaltungsformate plus Nebenräume, Atelierflächen, Gästezimmer und eine Hausmeisterwohnung.

Zur Prüfung von Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung ist in einem ersten Schritt die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit abzuklären.

Erst anhand einer Machbarkeitsstudie können die artikulierten Nutzungsüberlegungen hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit eingehender betrachtet werden. Über einen Antrag auf Vorbescheid sollen die Planungsansätze der Studie rechtlich gesichert werden und damit der mögliche bauliche Rahmen ermittelt werden.

Dem Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 12 Schwabing-Freimann wurde die Vorlage gemäß § 13 der Satzung für die Bezirksausschüsse am 02.06.2022 zur Anhörung übermittelt.

Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Sitzung am 28.06.2022 mit der Thematik befasst und unterstützt weiterhin seinen Antrag vom 25.03.2019 und somit den möglichen Ausbau der Remise (s. Anlage 4).

## 2. Im Einzelnen

### 2.1. Ausgangssituation

Im 12. Stadtbezirk Schwabing-Freimann befindet sich auf dem stadteigenen Flurstück, Fl-nr. 39, Gemarkung Freimann, das Stadtteilkulturzentrum Mohr-Villa unter Trägerschaft des Mohr-Villa Freimann e.V. Ebenfalls auf dem Flurstück befindet sich das dazugehörige, derzeit nicht ausgebaute Rückgebäude der Mohr-Villa, die Remise.

Bei einem Ortstermin am 23.03.2021 wurde unter den Teilnehmenden, den Betreibern der Mohr-Villa Freimann e.V. und des Metropoltheaters, den Vertreter\*innen des Kulturreferats und des Baureferats vereinbart, dass für die Nutzungsüberlegungen eine Bedarfsermittlung mit Nutzungsvarianten für den Betrieb der Remise entwickelt wird. Dieser vom Mohr-Villa Freimann e.V. formulierte Bedarf liegt in zwei möglichen Varianten vor.

Variante 1 beschreibt:

- Theaterraum mit Bühne im EG für Mohr-Villa (ca. 230 m<sup>2</sup>)
- Toiletten, Garderobe im EG (45 m<sup>2</sup>)
- Probenraum im Dachgeschoss für Theater, Tanz, Performance usw. (ca. 230m<sup>2</sup>)
- Atelier 1 (55 m<sup>2</sup>)
- Atelier 2 (55 m<sup>2</sup>)
- Mehrzweckraum im Dachgeschoss (120 m<sup>2</sup>)
- 2 Gästezimmer (60 m<sup>2</sup>)
- Hausmeisterwohnung (60 m<sup>2</sup>)

- dazu Neben-, Technik- und Lagerräume

Variante 2 beschreibt:

- Mehrzweckraum über zwei Geschosse für Mohr-Villa (ca. 230m<sup>2</sup>)
- Toiletten, Garderobe im EG (45m<sup>2</sup>)
- Probenraum im Dachgeschoss für Theater, Tanz, Performance usw. (ca. 230m<sup>2</sup>)
- Atelier/Gruppen/Übungsraum im Dachgeschoss (74m<sup>2</sup>)
- 2 Gästezimmer im Dachgeschoss (60m<sup>2</sup>)
- Hausmeisterwohnung im Dachgeschoss (60 m<sup>2</sup>)
- dazu Neben-, Technik- und Lagerräume

Nach Überprüfung der baulichen Möglichkeiten anhand einer Machbarkeitsstudie für die beiden Varianten kann ein Nutzerbedarfsprogramm gemäß Hochbaurichtlinien der Stadt München erarbeitet und dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

## 2.2. Standort

Das Stadtteilkulturzentrum Mohr-Villa Freimann e.V liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1373. Bauliche Veränderungen an den bestehenden Gebäuden sind unter Berücksichtigung der dafür geltenden Festsetzungen umzusetzen.

Die Remise steht wie die weiteren Gebäude auf dem Gelände unter Denkmalschutz. Derzeit wird das Gebäude als Lagerfläche genutzt. Im Sommer werden im Erdgeschoss einzelne Theaterveranstaltungen aufgeführt.

## 2.3. Bedarfsdarstellung

Der Nachweis des Nutzerbedarfes ist notwendige Bedingung und Voraussetzung für jedwede Realisierung von Flächen, wie auch der hier beantragten Erweiterung der Räumlichkeiten des Stadtteilkulturzentrums Mohr-Villa. Des weiteren ist es erforderlich, über den Nachweis des Nutzerbedarfes hinausgehend zu prüfen, in wie weit die vorhandene und bereits geplante Infrastruktur für kulturelle Nutzungen ausreichend ist, oder ob es einen Bedarf für weitere Infrastruktur gibt.

### 2.3.1. Ist-Stand und Planung kultureller Infrastruktur im Stadtbezirk 12

Im Stadtbezirk 12 – Schwabing-Freimann lässt sich der derzeitige Versorgungsgrad mit kultureller Infrastruktur zusammenfassend folgendermaßen charakterisieren: Die **Mohr-Villa** bietet ein vielfältiges Kulturprogramm aller Genres für die Bevölkerung an und hat sich über die fast 30 Jahre ihres Bestehens zu einem Stadtteilkulturzentrum mit großer Anziehungskraft entwickelt. Auch in der geschichtsträchtigen **Seidvilla** als zweitem großem Stadtteilkulturzentrum im Stadtbezirk 12 stehen mehrere Räume zur Verfügung, die ausschließlich kulturell genutzt werden. Zusätzlich ist mit dem **Metropoltheater** ein besonderes Juwel in der Theaterlandschaft vor Ort, das weit über den Münchner Norden hinaus strahlt.

Mit dem Bau einer Außenstelle der **Stadtbibliothek** im Planungsgebiet Bayernkaserne kommt weitere kulturelle Infrastruktur in den 12. Stadtbezirk, auch hier ist ein Veranstaltungsbereich vorgesehen. In demselben Gebäude werden auch Räume für die **Münchener Volkshochschule** entstehen. Mit den neuen **Schulstandorten Nord** in der Heidemannstr. und **Süd** am südlichen Abschluss der Bayernkaserne ist weitere, auch kulturell nutzbare Infrastruktur in Planung: am **Schulstandort Nord** eine Zweifach-Turnhalle, eine Mensa und Küche (die Mensa kann nach Aussage des Referates für Bildung und Sport auch als **Versammlungsstätte für max. 300 Personen** genutzt werden und ist damit für kulturelle Vorhaben und größere Veranstaltungen bestens geeignet), am **Schulstandort Süd** eine **Aula als Versammlungsstätte für bis zu 150 Personen**, somit ebenfalls für kulturelle Veranstaltungen geeignet.

### 2.3.2. Bedarf Metropoltheater

Seit Antragstellung im April 2019 konnte der akute Bedarf, der für das Metropoltheater formuliert worden war, gedeckt werden: Es wurde ein Probenraum in den Streitfeld-Ateliers bezogen, mit dem das Theater zufrieden ist. Es ist daher aus heutiger Sicht nicht zwingend erforderlich, die Remise der Mohr-Villa explizit dafür auszubauen.

Gleichwohl werden immer wieder weitere kulturell nutzbare Flächen in Freimann angefragt. Ob und welche dieser möglichen Bedarfe durch einen Ausbau der Remise gedeckt werden können, kann das Kulturreferat erst beantworten, wenn die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zu den beschriebenen Varianten vorliegen (s. Punkt 2.1).

### 2.4. Baurechtliche Voruntersuchungen

Die unter 2.1 umrissenen Bedarfe würden allerdings umfangreiche Bau- und Sanierungsmaßnahmen an der Remise auslösen.

Grundlegende Untersuchungen zu Baurecht, Planungsrecht, Naturschutz und Denkmalschutz müssen in einem ersten Schritt durchgeführt werden. Es ist zu eruieren, ob und unter welchen Bedingungen eine Nutzung im Rückgebäude der Mohr-Villa hergestellt werden kann.

Dafür soll über eine Machbarkeitsstudie mit Bauvoranfrage die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit geprüft werden.

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des Vorbescheids werden dem Stadtrat berichtet.

Darauf aufbauend kann in einem nächsten Schritt ein vorläufiges Nutzerbedarfsprogramm erarbeitet werden.

### 3. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

In einem ersten Schritt müssen für die Erweiterung der Remise die baurechtlichen Möglichkeiten geklärt werden.

Dafür wird eine Machbarkeitsstudie mit Antrag auf Vorbescheid in Auftrag gegeben. Die Studie wird aus den vorlaufenden Planungskosten des Baureferates (Finanzpostion 6010.940.9920.2) finanziert.

Nach Vorliegen der Ergebnisse aus der Studie werden die Nutzerbedarfe konkretisiert. Diese werden dem Stadtrat zusammen mit den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie vorgestellt.

### 4. Abstimmungen

Das Kommunalreferat und das Baureferat haben die Vorlage mitgezeichnet. Die Stadtkämmerei und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung haben der Beschlussvorlage zugestimmt.

Der BA 12 Schwabing-Freimann wurde angehört und unterstützt mit Stellungnahme vom 20.07.2022 – unter Beachtung des Denkmalschutzes und dem baurechtlichen Regelwerk – den Ausbau der Remise (s. Anlage 4).

Die Vorlage muss als Nachtrag behandelt werden, da die Abstimmungen erst kurzfristig abgeschlossen wurden und die Verlängerungsfrist für die Anträge Ende 2022 ausläuft.

Die Korreferentin des Kulturreferats und die Verwaltungsbeirätin für Stadtteilkultur, Kulturelle Infrastruktur (Stb. 2): Pasinger Fabrik, Frau Stadträtin Schönfeld-Knor, hat Kenntnis von der Vorlage.

## II. Antrag des Referenten:

1. Die Bedarfsdarstellung von Mohr-Villa Freimann e.V. und die Tatsache, dass der Bedarf des Metropoltheaters für eine Probebühne derzeit gedeckt ist, wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Untersuchungen werden mögliche spätere Bedarfe (auch für Theaterproberäume) integriert.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, das Baureferat mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie zu beauftragen, um die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit zu klären.
3. Die Finanzierung der Machbarkeitsstudie erfolgt aus der vorlaufenden PlanungskostenspauSchale des Baureferates, Finanzposition 6010.940.9920.2.
3. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und des Vorbescheids werden dem Stadtrat berichtet.
4. Der Antrag Nr.14-20 / A 05245 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt. Die Möglichkeit einer Integration der gewünschten Proberäume wird mit dem Antrag 14-20 / B 06085 weiter geprüft und bearbeitet.
5. Der BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06085 bleibt damit aufgegriffen.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss: nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die / Der Vorsitzende:

Der Referent:

Ober-/Bürgermeister/-in  
ea. Stadträtin / ea. Stadtrat

Anton Biebl  
Berufsm. Stadtrat

IV. Abdruck von I., II. und III.  
über D-II-V/SP  
an die Stadtkämmerei  
an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. Wv. Kulturreferat (Vollzug)

---

Zu V. (Vollzug nach Beschlussfassung):

1. Übereinstimmung vorstehender Ausfertigung mit dem Originalbeschluss wird bestätigt.

2. Abdruck von I. mit V.  
an GL-2  
an die Abt-1  
an die Abt-2 (3x)  
an das Direktorium HA II/BA BA-Geschäftstelle Mitte  
an den Vorsitzenden des Bezirksausschusses 12 - Schwabing-Freimann  
an die Stadtkämmerei  
an das Kommunalreferat IM-KS  
an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
an das Baureferat H  
an das Baureferat RG 4  
mit der Bitte um Kenntnisnahme bzw. weitere Veranlassung.

3. Zum Akt

München, den .....  
Kulturreferat