

**Kostensparende, gesundheits- und umweltschützende
Sanierung des Gasteig Kulturzentrum**

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00098
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 5 – Au-Haidhausen
am 08.07.2021

Sanierung Gasteig

Empfehlung Nr. 20-26 / E 01117
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 5 – Au-Haidhausen
am 30.03.2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12846

Anlagen: Empfehlungen Nr. 20-26 / E 00098 und Nr. 20-26 / E 01117

**Beschluss des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen
vom 15.05.2024**
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen hat am 08.07.2021 bzw. 30.03.2023 folgende, fast gleichlautende Empfehlungen beschlossen:

Die Bürgerversammlung des Bezirks 05 (Au-Haidhausen) fordert die Landeshauptstadt München auf, die Entscheidung über die geplante Sanierung des Gasteig-Kulturzentrums, zugunsten einer wesentlich reduzierten, auf die notwendigen Maßnahmen beschränkten Lösung, bei einer offenen Planung, kostensparend und umweltschützend zu modifizieren und zu realisieren.

Unbedingt zu berücksichtigen sind:

- 1. Festlegung und Veröffentlichung eines genauen Bedarfsprogramms für die Funktionen des Kulturzentrums, entsprechend der allgemeinen Gesundheitslage, der Situation des Klimanotstands in München, der Verpflichtung zu einer klimaneutralen Stadtverwaltung und Stadt, der Berücksichtigung der Umweltschutzvorschriften, der Wirtschafts- und Finanzlage der Stadt.*
- 2. Eine unabhängige Untersuchung der Konsequenzen der vorhandenen und geplanten Verkehrserschließungen (privat und öffentlich).*

3. *Die vorgeschriebenen Begrenzungen und die Vermeidung von Lärm, anderen schädlichen Emissionen und Verschmutzungen, während des Bauprozesses und des Betriebs des Kulturzentrums.*
4. *Erhalten und Schützen sämtlicher Bäume des Zentrums, der benachbarten Grünanlage mit Kinderspielplatz, des vorhandenen Kindergartens mit Gebäude und des Durchgangs Kellerstraße-/Rosenheimerstraße (S-Bahneingang).*
5. *Baustelleneinrichtung fern vom Wohngebiet und Kindergarten vorsehen, am besten auf der Südseite des Zentrums.*

Das Baureferat bittet um Entschuldigung für die verspätete Beantwortung und nimmt wie folgt Stellung:

Mit Beschluss vom 16.12.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00901) hat der Stadtrat die Vorplanung mit dem Nutzerbedarfsprogramm für die Generalsanierung des Gasteig zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Beschlussvorlage „Generalsanierung Gasteig Weiteres Vorgehen“ vom 20.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11755) wurde nochmals ein umfassender Vergleich der Variante einer reinen Grundsanierung mit der Variante einer Generalsanierung dargestellt. Bei beiden Varianten wurden die aktuellen Gesetze und Vorschriften u. a. zum Klimaschutz und zur Inklusion berücksichtigt. Der Stadtrat hat daraufhin beschlossen, die Variante Generalsanierung auf Basis der am 16.12.2020 beschlossenen Vorplanung im dargestellten Umfang weiterzuerfolgen.

Nachfolgend ein Auszug aus dem Variantenvergleich in dem deutlich wird, warum aus funktionalen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten weiterhin die Generalsanierung zur Umsetzung kommen soll.

Sanierungsumfang Bausubstanz, Technik und Brandschutz

Aufgrund der notwendigen Erneuerung der technischen Anlagen und der notwendigen Schadstoffsanierung sind in beiden Varianten im Gebäudeinneren der Rückbau bis auf den Rohbau erforderlich und ein Neuausbau nach den heutigen technischen Anforderungen nötig. Die tragenden Bauteile werden nach Erfordernis instandgesetzt.

Die brandschutztechnische Situation kann in der Grundsanierung wesentlich verbessert werden, allerdings reduziert sich durch zusätzlich erforderliche Flucht- und Rettungswege aus den Sälen das Flächenangebot der Foyers und dessen Nutzbarkeit z. B. für Ausstellungen und Veranstaltungen wird deutlich eingeschränkt. In der Generalsanierung werden durch die Kulturbrücke alle Voraussetzungen geschaffen, um die gegenwärtigen Vorgaben des Bau- und Sicherheitsrechts umzusetzen zu können.

Anforderungen an die Klimaneutralität

In beiden Varianten werden die Anforderungen gemäß Grundsatzbeschluss II zur Klimaneutralität berücksichtigt, die projektspezifisch und unter Berücksichtigung des vorliegenden Bestandsgebäudes umsetzbar sind.

So werden eine weitere Steigerung der Energieeffizienz durch eine Erhöhung des energetischen Standards auf EG 100 (Bestandsgebäude), PV- Anlagen mit einer Nennleistung von ca. 500 kWp auf den Dachflächen, Biodiversitätsgründächer und Fassadenbegrünungen, Pflanzungen klimaverträglicher Baumarten, eine Verbesserung der Kreislaufwirtschaft („Cradle to Cradle Prinzip“) und die Umsetzung eines Re-Use-Konzeptes ergänzend aufgenommen. Im Beschluss vom 22.03.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05749) wurden die in der Vorplanung der Generalsanierung enthaltenen Maßnahmen und Optimierungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Klimaneutralität ausführlich erläutert.

Die Klimaschutzprüfung (...) ist erfolgt.

Nutzungskonzept

Mit der Grundsanierung können auf Grund der gegebenen Bestandstruktur nur geringe funktionale Anpassungen erfolgen.

Mit der Generalsanierung können durch die Kulturbrücke und die oben beschriebenen gezielt gewählten statischen Eingriffen innovative zukunftsweisende Nutzungskonzepte in den Bildungsbereichen, in den Veranstaltungssälen und in der Gastronomie umgesetzt werden. Daraus resultieren eine Steigerung der Kapazitäten, der Flexibilität, der Funktionalität und der Attraktivität und es entsteht öffentlicher Raum aus gegenwärtig geschlossenen, bzw. oft nicht belebten Foyerflächen. Gleichmaßen werden hierdurch die Backstage- und Serviceflächen, die Garderoben- und Sanitärflächen sowie die Verwaltungs-, Lager- und Archivflächen entsprechend den zukünftigen Anforderungen neu strukturiert und optimiert.

Inklusion und Barrierefreiheit

Im Bestand kann im Zuge der Grundsanierung Inklusion und Barrierefreiheit nur eingeschränkt erreicht werden, eine deutliche Verbesserung der Orientierung ist nicht möglich.

Mit der Generalsanierung wird unter anderem durch die Kulturbrücke der inklusive Gasteig ermöglicht. Alle Bildungs- und Kultureinrichtungen und alle Veranstaltungssäle werden über die Kulturbrücke und neue vertikale Verbindungen (Aufzugsanlagen) barrierefrei erschlossen. Die Maßnahmen wurden mit dem städtischen Beraterkreis Barrierefreies Planen und Bauen abgestimmt.

Flächenbilanz

Durch die Kulturbrücke, die Veränderung der Lichthöfe und die Umwandlung der Magazine zu Nutzfläche kann bei der Generalsanierung eine erhebliche Nutzflächenoptimierung erfolgen.

Bei der Grundsanierung dagegen reduzieren sich die Nutzflächen sogar aufgrund des Mehrflächenbedarfs an notwendigen Technikflächen.

Die Flächenbilanz der Generalsanierung zeigt deutlich auf, dass vor allem die Öffentliche Nutzfläche um 28 % höher ist als bei der Grundsanierung. Hingegen ist die BGF (Bruttogrundfläche) nur um 6,5 % angestiegen. Von der verbesserten öffentlichen Nutzfläche profitieren insbesondere die Bildungseinrichtungen, die allgemeinen Foyers, die Foyers der Institute und die Gastronomien und es werden neue Nutzungen wie die Kulturvermittlung, die Kinderbetreuung und eine neue Heimat für das Münchner Kammerorchester ermöglicht.

(...)

Kulturpolitische Bewertung (Grundsanierung zu Generalsanierung)

In den 1980ern war der Gasteig visionär – und das muss er bleiben!

Der Gasteig ist das größte Kulturzentrum Europas mit ca. 2 Mio. Besucher*innen pro Jahr, ca. 1.800 Veranstaltungen im Jahr (vor Sanierung). Dies gilt es bei einer stetig wachsenden Stadt, deren Stadtgesellschaft noch differenzierter und noch diverser werden wird, zu sichern. Die langfristige Prognose für München erwartet einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahl von Ende 2022 bis zum Jahr 2040 um 14 Prozent auf dann voraussichtlich 1,81 Millionen. Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von rund 223.000 Personen und einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 0,73 Prozent.

Damit erhöhen sich die inhaltlichen aber auch die baulichen Anforderungen an das Kulturzentrum Gasteig und seine Institute.

Die zentrale Anforderung ist, den Gasteig in einen zukunftsweisenden, einladenden und inklusiven Bildungs- und Kulturort für Alle zu entwickeln, der einem innovativen Kulturverständnis und der Metropole München gerecht wird.

Kulturbrücke und die Flächen für eine kooperative Kulturvermittlung nutzen Synergieeffekte, schaffen öffentlichen Raum, Sichtbarkeit und deutliche Teilhabe.

Mit der Generalsanierung...

...werden Flächendefizite behoben und es entstehen mit der Umsetzung der Kulturbrücke 28 % mehr an öffentlichen Nutzflächen für Besucher*innen.

...werden die von den Instituten in den 25 sogenannten Steckbriefen beschriebenen Anforderungen an einen zukunftsfähigen Gasteig umgesetzt. So erhalten die Institute,

Veranstalter*innen und Kulturschaffende beste und konkurrenzfähige Arbeitsbedingungen, das Publikum höchst attraktive Programme und Angebote und München einen einzigartigen Ort mit Strahlkraft nach innen und außen.

...entsteht für die Kulturvermittlung eine institutsübergreifende Plattform als räumliche Einheit für gemeinsame Projekte. Vermittlungsangebote können durch Bündelung der vorhandenen Kompetenzen ausgeweitet werden.

...wird die volle Umsetzung der Inklusion und der Barrierefreiheit möglich.

...erhalten die Münchner Philharmoniker einen Konzertsaal, der international wettbewerbsfähig ist und innovative Impulse setzt.

...wird dem Münchner Kammerorchester, einem der renommiertesten Kammerorchester Europas eine Heimat gegeben und damit die Attraktivität des Gasteig als Musikstandort insgesamt erhöht.

...ist aufgrund der Attraktivität des generalsanierten Gasteig mit steigenden Besucher*innenzahlen und steigenden Vermietungen zu rechnen, also mit höheren Einnahmen.

...sind die Investitionen erst nachhaltig.

Fazit:

Mit der Generalsanierung wird der Gasteig ein lebendiger Ort mit Stahlkraft nach innen und außen für Bürger*innen und auch Tourist*innen, über die Stadtgrenzen Münchens hinaus. Also ein realer Möglichkeits-, Erlebnis-, Lern- und Begegnungsraum für Alle.“

Auf Grundlage der durchgeführten Variantenüberprüfung hat der Stadtrat beschlossen, die Generalsanierung weiter zu verfolgen und der weiteren Projektrealisierung zu Grunde zu legen.

Des Weiteren wird in den Bürgerversammlungsempfehlungen darum gebeten, Folgendes zu berücksichtigen:

Unter Punkt 2 eine unabhängige Untersuchung der vorhandenen und geplanten Verkehrserschließungen (privat und öffentlich).

Unter Punkt 3 die vorgeschriebenen Begrenzungen und die Vermeidung von Lärm, anderen schädlichen Emissionen und Verschmutzungen, während des Bauprozesses und des Betriebs des Kulturzentrums.

Unter Punkt 5 die Baustelleneinrichtung fern vom Wohngebiet und Kindergarten vorsehen, am besten auf der Südseite des Zentrums.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein Realisierer in den weiteren Planungsphasen die Planung und die verkehrsrechtlichen Belange vertiefen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen und einzuhaltenden Emissionswerte für den Baustellenbetrieb und anschließend für den Betrieb des Kulturzentrums sind vom zu beauftragenden Realisierer in seiner Zuständigkeit einzuhalten. Mit Genehmigungsbescheid werden diese dann zwingend einzuhaltende Auflagen. Auch die Baulogistik und damit die vorgesehene Baustelleneinrichtung wird im Vergabeverfahren vom Realisierer gefordert.

Abschließend ist unter Punkt 4 das Erhalten und Schützen sämtlicher Bäume des Zentrums, der benachbarten Grünanlage mit Kinderspielplatz, des vorhandenen Kindergartens mit Gebäude und des Durchgangs Kellerstraße-Rosenheimer Straße (S-Bahneingang) zu berücksichtigen.

Der Baumbestand innerhalb des Projektumfangs umfasst 97 Bäume und wird grundsätzlich weitgehend erhalten. Die notwendigen Fällungen sind von der Fortführung der Planung und Baulogistik des Realisierers abhängig und werden im Zuge des Genehmigungsverfahrens vom Realisierer mit der Lokalbaukommission abzustimmen sein. Die Lokalbaukommission hat mit Schreiben vom 28.12.2020 an den BA Folgendes mitgeteilt: „Es ist allen bei der Lokalbaukommission zu prüfenden Anträgen das Ziel, bestehende Bäume zu erhalten, soweit das möglich ist. Aus diesem Grund wird bei Fragen zum Baumschutz und Baumerhalt grundsätzlich die Untere Naturschutzbehörde als Fachdienststelle zur Stellungnahmeabgabe eingebunden. Ist eine Fällung unumgänglich, werden von der Fachdienststelle Ersatzpflanzungen gefordert oder, falls diese nicht möglich bzw. sinnvoll erscheinen, auf Ausgleichszahlungen zurückgegriffen.“

Auch die Versetzung von Bäumen wird in die baurechtliche Prüfung einfließen.

Den Empfehlungen Nr. 20-26 / 00098 sowie Nr. 20-26 / E 01117 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen sowie dem Schreiben des Antragstellers vom 31.05.2022 wird nach Maßgabe des Vortrags entsprochen.

3. Beteiligung anderer Referate

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und die Stadtkämmerei haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

5. Unterrichtung des Korreferenten und Verwaltungsbeirats

Der Korreferent des Baureferates, Herr Stadtrat Tobias Ruff, und der Verwaltungsbeirat der Hauptabteilung Hochbau, Herr Stadtrat Klaus Peter Rupp, haben je einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Von der Sachbehandlung der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00098 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen am 08.07.2021 sowie der Empfehlung Nr. 20-26 / E 01117 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen am 30.03.2023 wird Kenntnis genommen.
Den Empfehlungen wird nach Maßgabe des Vortrags entsprochen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00098 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen am 08.07.2021 sowie die Empfehlung Nr. 20-26 / E 01117 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen am 30.03.2023 sind damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 5 Au-Haidhausen der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Jörg Spengler
Bezirksausschussvorsitzender

Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer
Berufsm. Stadträtin

IV. Wv. Baureferat - RG 4 zur weiteren Veranlassung.

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdruckes mit dem Original/beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An den Bezirksausschuss 5

An das Direktorium HA II / V - BA-Geschäftsstelle Ost (3 x)

An das Direktorium - Dokumentationsstelle

An das Revisionsamt

An die Stadtkämmerei

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Baureferat - G, H, T, V

An das Baureferat - RZ, RG 4

zur Kenntnis.

Mit Vorgang zurück an das Baureferat – HZ

zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Baureferat - RG 4

I. A.

V. Abdruck von I. - IV.

1. An das

Es wird gebeten, von der Abänderung des Beschlusses durch den Bezirksausschuss Kenntnis zu nehmen, der Beschluss betrifft auch Ihr Referat.

Es wird um umgehende Mitteilung ersucht, ob der Beschluss aus dortiger Sicht vollzogen werden kann.

2. Zurück an das Baureferat - RG 4

Der Beschluss

- kann vollzogen werden.
- kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe gesondertes Blatt).

VI. An das Direktorium – D- II / BA

- Der Beschluss des Bezirksausschusses 5 kann vollzogen werden.
- Der Beschluss des Bezirksausschusses 5 kann / soll nicht vollzogen werden (Begründung siehe Beiblatt).
- Der Beschluss ist rechtswidrig (Begründung siehe Beiblatt).

Es wird gebeten, die Entscheidung des Oberbürgermeisters zum weiteren Verfahren einzuholen.

Am
Baureferat - RG 4
I. A.