

Städtisches Atelierhaus am Domagkpark

Nachverdichtung Kunsthof Domagkateliers

Vorstellung der Ergebnisse der zweiten Machbarkeitsstudie

Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfs- und Raumprogramms

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13387

Beschluss des Kulturausschusses vom 11.07.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	In der öffentlichen Sitzung am 03. Dezember 2020 befürwortete der Kulturausschuss die Nachverdichtung im Bereich „Sondergebiet Kunsthof“ des Domagkpark. Mit dem Änderungsantrag der Fraktionen SPD/Volt und Die Grünen-Rosa Liste zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / A 00811 vom 03.12.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, für die Erweiterung des Raumangebots der Domagkateliers eine zusätzliche Hochhausvariante zu untersuchen.
Inhalt	Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden verglichen und mit weiteren Informationen zu Baurechts- und Finanzierungsaspekten dem Stadtrat zur Entscheidung über das weitere Vorgehen vorgelegt.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Projektkosten der Studie als Kostengrößenordnung entsprechend - Variante 1: Kunstturm 36 – 43 Mio. Euro - Variante 2: Maximalvariante 66 – 77 Mio. Euro - Variante 3: VI-Geschosser 13 – 16 Mio. Euro Die Vorplanung kann aus der Planungskostenpauschale des Baureferates finanziert werden.
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse der vorliegenden Machbarkeitsstudie zur Kenntnis. 2. Das vorläufige Nutzerbedarfs- und Raumprogramm für die Variante 3 wird, wie in Anlage 2 beschrieben, genehmigt. 3. Der Stadtrat stimmt zu, die Hochhausvarianten 1 und 2 aufgrund der hohen finanziellen und rechtlichen Risiken, der Umsetzungsdauer, der erforderlichen Baurechtsschaffung, sowie der Herausforderung einen Investor zu finden, nicht weiter zu verfolgen. 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Variante 3, der Sechsgeschosser grundsätzlich umsetzbar ist. 5. Das Kommunalreferat wird gebeten, das Projekt zum nächsten Eckdatenverfahren anzumelden und einen Finanzierungsbeschluss, sowie den Vorplanungsauftrag herbeizuführen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Städtisches Atelierhaus am Domagkpark; Nachverdichtung Kunsthof Domagkpark
Ortsangabe	-/-

**Städtisches Atelierhaus am Domagkpark
Nachverdichtung Kunsthof Domagkateliers
Vorstellung der Ergebnisse der zweiten Machbarkeitsstudie
Genehmigung des vorläufigen Nutzerbedarfs- und Raumprogramms**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13387

7 Anlagen

Beschluss des Kulturausschusses vom 11.07.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	3
1. Anlass für die Vorlage	3
2. Vorstellung der Varianten aus der zweiten Machbarkeitsstudie	3
2.1 Variante 1 (Kunstturm - „Entwurf aus der Künstlerschaft“)	3
2.2 Variante 2 („Maximalvariante“)	3
2.3 Variante 3 (VI-Geschosser, Studie vom 14.01.2019)	3
3. Variantenvergleich	3
3.1 Kriterien	4
3.1.1 Bedarf für Atelier- bzw. Proberäume an diesem Standort	4
3.1.2 Städtebauliche Aspekte	4
3.1.3 Baurecht und Genehmigungsfähigkeit	4
3.1.4 Termine und Realisierbarkeit	4
3.1.5 Kostengrößenordnung	5
3.1.6 Finanzierung	5
3.1.7 Risikobewertung	5
3.1.8 Quartiersbezug und Aspekte der Kulturförderung	5
3.2 Variantenvergleich in Tabellenform (Matrix BAU 07.06.2023)	6
4. Darstellung der Kostengrößenordnung und der Finanzierung	7

4.1	Verwendung von Als-Ob-SEM-Mitteln	7
4.2	Investorenlösung	7
5.	Klimaprüfung	9
6.	Fazit	9
7.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	10
II.	Antrag des Referenten	10
III.	Beschluss.....	11

I. Vortrag des Referenten

1. Anlass für die Vorlage

In der öffentlichen Sitzung am 03. Dezember 2020 befürwortete der Kulturausschuss die Nachverdichtung im Bereich „Sondergebiet Kunsthof“ des Domagkparks.

Mit dem Änderungsantrag der Fraktionen SPD-Volt und Die Grünen-Rosa Liste zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / A 00811 vom 03.12.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, für die Erweiterung des Raumangebots der Domagkateliers, neben der in der Sitzungsvorlage beschriebenen sechsgeschossigen Atelierhauserweiterung, auch die Alternative eines „Kunstturm[s] mit möglichst großem Raumangebot“ weiterzuverfolgen. Das Kommunalreferat wurde gebeten, eine weitere Machbarkeitsstudie für ein Atelierhochhaus auf dem Areal des Kunsthofs zu beauftragen. Unter Einbeziehung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sowie der Stadtkämmerei sollten ferner die Voraussetzungen für die Verwendung von Restmitteln der „Als-Ob-Städtebaulichen-Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne“ hierfür dargestellt werden.

Die Ergebnisse der beauftragten Machbarkeitsstudie werden verglichen und zusammen mit weiteren Informationen zu Baurechts- und Finanzierungs-Aspekten mit dieser Beschlussvorlage dem Stadtrat zur Entscheidung über das weitere Vorgehen vorgelegt.

2. Vorstellung der Varianten aus der zweiten Machbarkeitsstudie

In der zweiten Machbarkeitsstudie wurden, ergänzend zur ersten Machbarkeitsstudie mit dem VI-Geschosser (vom 14.01.2019), zwei weitere Varianten entwickelt.

2.1 Variante 1 (Kunstturm - „Entwurf aus der Künstlerschaft“)

Variante 1 sieht in einem freistehenden Gebäude mit einer Höhe von ca. 60 m auf 16 Geschossen etwa 112 Ateliers und 4 Bandproberäume vor. Eine Tiefgarage ist erforderlich. Die Abstandsflächen fallen auf städtische Grundstücke.

2.2 Variante 2 („Maximalvariante“)

Bei der Variante 2 mit ebenfalls ca. 60 m Höhe und 16 Geschossen auf größerer Geschossfläche würden etwa 136 Ateliers entstehen, jeweils östlich an den Nordflügel des Bestandes angebaut. Auch dieses Hochhaus erfordert eine Tiefgarage. Die Abstandsflächen fallen teilweise auf nichtstädtische Grundstücke.

2.3 Variante 3 (VI-Geschosser, Studie vom 14.01.2019)

Bei der Variante 3 können in einem freistehenden Gebäude mit einer Höhe, die die Hochhausgrenze knapp unterschreitet, ca. 20 Ateliers und 6 Musikproberäume im Freibereich des Kunsthofes errichtet werden. Abstandsflächen liegen auf dem eigenen Grundstück und dem öffentlichen Straßenraum. Es liegt ein positiver Vorbescheid vor.

3. Variantenvergleich

Die Varianten wurden anhand folgender Kriterien verglichen:

3.1 Kriterien

- 3.1.1 Bedarf für Atelierraum bzw. Proberäume an diesem Standort
- 3.1.2 Städtebauliche Aspekte
- 3.1.3 Baurecht und Genehmigungsfähigkeit
- 3.1.4 Termine und zeitliche Realisierbarkeit
- 3.1.5 Kostengrößenordnung
- 3.1.6 Finanzierung
- 3.1.7 Risikobewertung
- 3.1.8 Quartiersbezug und Aspekte der Kulturförderung

3.1.1 Bedarf für Atelier- bzw. Proberäume an diesem Standort

Am Standort Domagkpark ist ein lokaler Bedarf, zusätzlich zu den bestehenden Arbeitsräumen, in der Größenordnung der Variante 3 von Seiten des Kulturreferats vorhanden. Für das größere Atelierraumangebot der Varianten 1 und 2 ist der Bedarf eher stadtweit als im Domagkpark zu sehen und es scheint aus Sicht der Künstlerschaft und nach den vorliegenden Anfragen bedarfsgerechter, dieses Angebot dezentral zu verteilen.

3.1.2 Städtebauliche Aspekte

Aus Sicht des Städtebaus ist eine Hochhauslösung grundsätzlich vorstellbar; ein Hochpunkt würde ein zusätzliches markantes städtebauliches Zeichen („Landmark“) am nördlichen Stadtrand setzen. Das 6-geschossige Atelierhaus der Variante 3 fügt sich städtebaulich harmonisch und verträglich in die dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b entsprechende Bebauung ein.

3.1.3 Baurecht und Genehmigungsfähigkeit

Die Nachverdichtung im Bereich „Sondergebiet Kunsthof“ des Domagk Parks unterliegt dem geltenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.1943b.

Die Hochhäuser der Varianten 1 und 2 sind nur mit einer Bebauungsplanänderung (einschl. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung §§ 3 Abs. 1, Abs. 2, 4 Abs. 1, Abs. 2 Bau-gesetzbuch und erforderlichen Gutachten) genehmigungsfähig. Die Dauer und das Ergebnis des Änderungsverfahrens sind offen, hinzu kommen die Vorgaben aus der Hochhausstudie (Beschlussziffer 3. des Beschlusses der Vollversammlung vom 28.06.2023, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279). Bei der Variante 2 fallen die Abstandsflächen teilweise auf nichtstädtische Grundstücke. Variante 3 ist so konzipiert und mit der Lokalbaukommission abgestimmt, dass sie im Rahmen des bestehenden Baurechts mit Abweichungen und Befreiungen genehmigungsfähig ist. Die Geltungsdauer des auf dieser Variante erstellten Vorbescheids wurde bis zum 13.05.2025 verlängert.

3.1.4 Termine und Realisierbarkeit

Für Variante 1 und 2 ist jeweils eine Bebauungsplanänderung notwendig, deren Dauer nicht klar benannt werden kann. In der Regel ist mit einer Dauer von zwei bis drei Jahren zu rechnen. Eine Garantie für das erwünschte Ergebnis kann nicht gewährleistet werden.

Für Variante 3 könnte die Planung, aufgrund des vorliegenden, bis 2025 verlängerten, positiven Vorbescheids, beginnen und die hierzu notwendigen Verfahren zur Einschaltung von Planungsbüros eingeleitet werden, sobald die Finanzierung (über Eckdaten- und Finanzierungsbeschluss) gesichert ist.

3.1.5 Kostengrößenordnung

Zur unabhängigen Prüfung der Kostenkalkulationen und zur Ermittlung des Realisierungszeitraums wurde vom Baureferat ein externer Projektsteuerer eingeschaltet. Die Kostengrößenordnung bewegt sich je nach Variante zwischen ca. 13 und ca. 77 Mio. Euro (Baupreisindex Feb. 2023).

3.1.6 Finanzierung

Neben der Finanzierung durch die LHM als eigenständiger Bauherr gemäß der Hochbau-richtlinie, ist die Umsetzung durch einen Investor mit Vergabe im Erbbaurecht eine andere Möglichkeit, die das finanzielle Risiko für die LHM minimieren könnte.

Die Abrechnung der „Als-Ob-Städtebauliche-Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne“ steht noch aus. Daher kann die Höhe der verbleibenden Restmittel aus der Als-Ob-SEM nicht benannt werden. Variante 3 kann vor Abrechnung der SEM voraussichtlich aus den Restmitteln finanziert werden. Für die Varianten 1 und 2 muss der Betrag außerhalb der Maßnahme zur Verfügung gestellt, diese zuvor abgeschlossen und abgerechnet werden.

Die Stadtkämmerei weist darauf hin, dass die zur Finanzierung vorgesehenen „Als-ob-SEM-Mittel“ dem städtischen Haushalt ohne Zweckbindung zufließen. Der Antragspunkt 4 stellt keine Finanzierungszusage dar. Ein konkreter Finanzierungsbeschluss muss noch folgen. Eine Anmeldung zum Eckdatenbeschluss kann erfolgen. Vor dem Hintergrund der finanziellen schlechten Rahmenbedingungen erscheint eine Realisierung des Projektes derzeit aber nicht wahrscheinlich (siehe Anlage 7, Stellungnahme Stadtkämmerei vom 25.06.2024).

3.1.7 Risikobewertung

Die Durchführung von Variante 3 wird als unkritisch bewertet. Bei den Varianten 1 und 2 besteht ein größeres Risiko aufgrund des weit größeren Eingriffs und der Themen, die teils im Bebauungsplanverfahren behandelt werden müssen (u.a. Baugrund, Gewässer-, Klima- und Brandschutz, sowie Beeinflussung des Umfelds).

3.1.8 Quartiersbezug und Aspekte der Kulturförderung

Für die Entstehung des neuen Quartiers am Domagkpark war die vormalige Zwischennutzung des ehemaligen Kasernengeländes als einstmals größte Künstlerkolonie Europas maßgeblich. So wurde als Qualitätsmerkmal bereits im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1943b von 2004 formuliert, dass bei der Neugestaltung durch die Integration der bestehenden Künstlerszene ein kunst- und kulturorientiertes Quartier entstehen solle. Damit ist insbesondere die Bildende Kunst als zentrales Merkmal für das neu entstehende Quartier gemeint.

Sollte, wie von Teilen der Künstlerschaft gewünscht, eine Verdoppelung der Atelierfläche möglich sein, entspricht dies einer Stärkung dieses Merkmals. Ein Hochhaus würde als „Leuchtturm“ dieser Kunstorientierung des Quartiers mehr Sichtbarkeit verschaffen. Andererseits ist aus kulturpolitischer Sicht zu bedenken, dass es auch in anderen Stadtteilen einen großen Bedarf an Atelierflächen gibt, was eine stadtweite ausgewogene Versorgung sinnvoller erscheinen lässt. Bereits jetzt bewirbt sich ein großer Teil der Münchner Künstlerszene stärker auf die zentralen Ateliers der Baumstraße, wo es im städtischen Atelierhaus fast elf Bewerbungen auf ein Atelier (bei insgesamt 24 Ateliers) gibt, gegenüber weniger als drei Bewerbungen pro Atelier im Atelierhaus am Domagkpark (bei insgesamt 94 Ateliers).

3.2 Variantenvergleich in Tabellenform (Matrix BAU 07.06.2023)

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
	Entwurf Kunstturm Domagk aus der Künstlerschaft	Maximalvariante	Atelierhaus VI Geschosse
Planungskonzept			
Entwurfskonzept	Hochhaus	Hochhaus	Punkthaus
Anzahl Ateliers und Arbeitsräume (mit Größenangaben und mögl. Weitere Nutzungen)	Ateliers (Obergeschosse) und Bandräume (Untergeschoss) mit unterschiedlichen Raumgrößen Rooftop-Bar und offenes EG ca. 2.750 qm für Ateliers und Bandräume	Ateliers (Obergeschosse) und Bandräume (Untergeschoss) mit unterschiedlichen Raumgrößen Rooftop-Bar und offenes EG ca. 4.900 qm für Ateliers und Bandräume	Ateliers (Obergeschosse) und Bandräume (Untergeschoss) mit unterschiedlichen Raumgrößen Details nach Ideenwettbewerb ca. 1.000 qm für Ateliers und Bandräume
Geschossanzahl, Höhe	16 zzgl. UG , 60m	16 zzgl. UG , 60m	6 zzgl. UG, < 22 m
BGF+ Technikgeschoss+UG	ca. 6.000 m² inkl. TG	ca. 10.000 m² inkl. TG	ca. 2.100 m² (keine TG vorh.)
Bedarf			
Bedarf	Erhöhter Bedarf in anderen Stadtgebieten	Erhöhter Bedarf in anderen Stadtgebieten	Nutzerbedarf liegt vor, Bedarf von 26 Ateliers und Bandprobenräumen vorhanden
Städtebau			
Sichtbarkeit	„Leuchtturm-Effekt“. Über das Quartier hinaus sichtbar. Zudem sichtbar auch im außermünchenerischen Kontext für das Stadtmarketing relevant. Landmark	„Leuchtturm-Effekt“. Über das Quartier hinaus sichtbar. Zudem sichtbar auch im außermünchenerischen Kontext für das Stadtmarketing relevant. Landmark	Behutsame Quartierserweiterung durch zusätzliche Ateliers/Nutzer*innen, die sich in die vorhandene Infrastruktur einfügen Ateliererweiterung
Baurecht und Genehmigungsfähigkeit			
Baurecht	Bebauungsplanänderung erforderlich	Bebauungsplanänderung erforderlich	Schöpft zusätzlich mögliches Baurecht im Künstlerhof maximal aus, Abweichungen und Befreiungen notwendig
Genehmigungsfähigkeit	Bebauungsplanänderung erforderlich Anlehnung an die Hochhausstudie der Stadt München. Abfolge und Dreiklang der Hochhäuser. Munich Skyline Highlight Business Tower	Bebauungsplanänderung erforderlich Anlehnung an die Hochhausstudie der Stadt München. Abfolge und Dreiklang der Hochhäuser. Munich Skyline Highlight Business Tower	positiver Vorbescheid liegt vor Liegt unter der Hochhausgrenze
Abstandsflächen	Abstandsflächen fallen auf Nachbargrund	Abstandsflächen fallen auf Nachbargrund	Abstandsflächen auf eigenem Grund
Stellplätze (m² Tiefgarage, Anzahl Stellplätze)	49 Stellplätze in TG 10 Stellplätze oberirdisch im Bestand 827 m² TG, Großgarage	76 Stellplätze in TG 9 Stellplätze oberirdisch im Bestand 1138 m² TG, Großgarage	11 Stellplätze oberirdisch im Bestand Keine TG notwendig
Termine			
Planungs- und Bauzeit	ca. 6 Jahre zuzüglich der Bebauungsplanänderung; plus 2 Jahre gegenüber Variante 3	ca. 6 Jahre zuzüglich der Bebauungsplanänderung; plus 2 Jahre gegenüber Variante 3	ca. 4-5 Jahre ab Vorplanungsauftrag nach Freigabe im Eckdatenverfahren
Kostengrößenordnung			
Projektkosten (Index 154,6 Feb 23)	36 - 43 Mio. €	66 - 77 Mio. €	13 – 16 Mio. €
Kosten pro qm Nutzfläche Atelier/Bandraum	13.100 – 16.000 €	13.500 – 16.000 €	13.000 – 16.000 €
Betriebs- /Unterhaltskosten	hoch	hoch	normal
Finanzierung			
Finanzierung	nicht gesichert	nicht gesichert	Gesichert über SEM-Mittel
Risiko			
Risiken	Baugrund, Rückverankerung, etc.TG	Baugrund, Rückverankerung, etc.TG	Geringes Risiko
	Grundwasser, Wasserfluss, Beeinflussung des Umfelds,	Grundwasser, Wasserfluss, Beeinflussung des Umfelds,	
	Brandschutz	Brandschutz	
		Konstruktiv. Anschluss an den Bestand sehr schwierig	

4. Darstellung der Kostengrößenordnung und der Finanzierung

Die Kostengrößenordnung bewegt sich je nach Variante zwischen ca. 13 und ca. 77 Mio. Euro (Baupreisindex Feb. 2023). Die Finanzierung durch die LHM als eigenständiger Bauherr gemäß der Hochbaurichtlinie ist eine Möglichkeit. Eine weitere Möglichkeit, zur Minimierung des finanziellen Risikos für die LHM, wäre die Umsetzung durch einen Investor und Vergabe im Erbbaurecht.

4.1 Verwendung von Als-Ob-SEM-Mitteln

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Als-Ob-SEM Funkkaserne gemäß § 165 ff. Baugesetzbuch, bis auf die gegenständliche Erweiterung des Domagkparcs, abgeschlossen. Eine Abrechnung der „Als-Ob-SEM“ ist auf Grund der Tatsache, dass die Entwicklung des Gebiets „Funkkaserne“ beendet ist, der Bund den Verzicht auf Rückzahlungen erklärt hat und im Hinblick auf das Gebot der zügigen Durchführung, unbedingt notwendig. Eine Zweckbindung der nach Abrechnung verbleibenden Mittel bestünde nicht und stünde dem gesamtstädtischen Haushalt der LHM zur Verfügung.

Die Finanzierung der Variante 3 – des Sechsgeschossers – wäre auch vor Abrechnung möglich (wie in der Sitzungsvorlage zum Beschluss des Kulturausschusses vom 03.12.2020 ausgeführt), da diese Variante den Zielen und Zwecken der Als-Ob-SEM, der bedarfsdeckenden Förderung freischöpferischer Kultur, entspricht.

Die Mittelverwendung ist an die Ziele und Zwecke gebunden, solange die Maßnahme nicht abgeschlossen und abgerechnet ist. Andernfalls könnten Nachzahlungsforderungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts – (BImA) entstehen, die zu verzinsen wären. Das wäre bei der Finanzierung von Varianten der Fall, die nicht den öffentlichen Zwecken der Maßnahme dienen, also mehr als bedarfsdeckend geplant und aus städtischer Hand entlassen werden.

Die Varianten 1 und 2 sind nicht im Rahmen der Als-Ob-SEM finanzierbar, denn sie schaffen jeweils ein den kleinräumigen, lokalen und für die Beurteilung der Als-Ob-SEM maßgebenden Bedarf überschreitendes Angebot (der stadtweite Bedarf ist wesentlich höher). Jedoch könnten die Mittel, nach Abschluss und Abrechnung der Maßnahme, für deren Finanzierung als Sockelbetrag verwendet werden. Aufgrund des Verzichts der BImA auf etwaige Überschüsse, verblieben diese Überschüsse zur freien Verwendung der Landeshauptstadt München und könnten – außerhalb der Als-Ob-SEM – zur Finanzierung verwendet werden. Mit Abschluss stünde auch die genaue Höhe der Restmittel fest.

4.2 Investorenlösung

Eine weitere Möglichkeit zur Gewinnung zusätzlicher Ateliers und künstlerisch nutzbarer Flächen stellt die Vergabe eines noch zu bestimmenden stadteigenen Grundstückes am Domagkpark an einen Investor dar. Hierbei hätte die LHM ein geringeres finanzielles Risiko zu tragen. Allerdings müsste, um die Wirtschaftlichkeit des Investments zu gewährleisten, die gewinnorientierte Vermietung von Teilen der Flächen zu marktüblichen Mieten möglich sein, was erfahrungsgemäß deren Anmietung für künstlerische Zwecke faktisch ausschließt und damit die für Kunst und Kultur nutzbare Fläche stark reduziert.

Fraglich ist, ob zu den gegenwärtigen Bedingungen und der derzeitigen Konstellation ein Investor gefunden werden kann. Die Stellungnahmen des Kommunalreferats und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Machbarkeitsstudie machen deutlich, dass das Risiko für einen möglichen Investor wegen des derzeit nicht vorhandenen Baurechts und der daher durchzuführenden Bebauungsplanänderung erheblich ist.

Auch die zum Investorenmodell durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die Varianten „Kunstturm aus der Künstlerschaft“ und die „Maximalvariante“ zeigen, dass ein Investor dieses Bauvorhaben nicht gewinnbringend umsetzen kann.

Basis für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen war die Machbarkeitsstudie des Kollektiv A. Architektur vom 22.02.2022 (Baupreisindex: Stand Februar 2023 154,6), sowie die Flächenermittlungen und Ermittlungen der Kostenrahmen für die verschiedenen Hochhausvarianten eines externen Projektsteuerers, anhand folgender Parameter:

- Soll-Vorgabe: min. 51% der Nutzfläche NUF für Ateliers und/oder Proberäume, max. 49% der Nutzfläche NUF als Mietfläche für die Kreativwirtschaft
- Atelieranzahl und -fläche
- Baukosten, minimale und maximale Kosten der jeweiligen Variante
- Annahmen der Mietpreise
- Mietzinssteigerung
- Einnahmen Investor
- Kosten für den Investor
- Abschreibung auf 60 Jahre
- Sonstige Parameter (Zinsen, etc.)
- Investitionskostenzuschuss 15,4 Mio. EUR
- Kosten B-Planänderung 1,5 Mio. EUR

Folgende Berechnungsergebnisse werden vorgestellt:

	„Kunstturm aus der Künstlerschaft“ Vermietung nach BGF	„Maximalvariante“ Vermietung nach BGF
minimale Baukosten (zum Baupreisindex Februar 2023 154,6)	36,4 Mio. €	66 Mio. €
Ergebnis nach 60 Jahren Abschreibung	-30,4 Mio. €	-65,2 Mio. €
maximale Baukosten	42,6 Mio. €	77,4 Mio. €
Ergebnis nach 60 Jahren Abschreibung	-49,7 Mio. €	-100,6 Mio. €

Grundsätzlich konnten die Parameter für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen vom Kommunalreferat zum damaligen Zeitpunkt nicht eindeutig festgelegt werden. Auch die im Anschluss durchgeführte Berechnung mit Parametern aus der Politik (von der Immobilienwirtschaft) inklusive eines Investitionskostenzuschusses i.H.v. 20 Mio. € weist einen negativen, bzw. minimalen Gewinn für den Investor nach 60 Jahren Abschreibung auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Berechnung der Wirtschaftlichkeit in der privaten Immobilienwirtschaft mit deutlich kürzeren Abschreibungszeiträumen erfolgt.

Die Risiken der Marktentwicklung aktuell und in der Zukunft sind schwer einschätzbar.

Das Risiko für einen Investor könnte durch die vorlaufende, von der Verwaltung durchgeführte, Bebauungsplanänderung und Erwirkung eines Vorbescheids minimiert werden.

5. Klimaprüfung

Das Referat für Klima- und Umweltschutz (RKU) wurde über die Vorab-Zuleitung des Ergebnisses der Klimaschutzprüfung eingebunden. Die Nachverdichtung im Bereich „Sondergebiet Kunsthof“ des Domagkpark, egal in welcher Variante ist hinsichtlich der Herstellungs- und Betriebsenergie klimarelevant.

Eine tiefere Klimaprüfung kann erst nach Vorliegen einer konkreten Planung erfolgen. Dennoch stellt die Variante 3 als stadteigenes Hochbauvorhaben hinsichtlich der am geringsten zu erstellenden Fläche sowie dem Verzicht auf eine Tiefgarage treibhausgasbilanziell voraussichtlich die Variante mit den geringsten Auswirkungen dar. Je flächeneffizienter ein Bauvorhaben ist, desto besser ist der Baustoffverbrauch und sind die entsprechenden CO₂-Emissionen (sowohl für den Bau als auch den Betrieb).

Zur Minimierung der negativen Klimawirkung erfolgt die weitere Umsetzung auf Grundlage der aktuell gültigen städtischen Vorgaben zum Niedrigstenergiestandard, der Klimarelevanz der Baustoffe, dem Einsatz von Erneuerbaren Energieträgern und für mehr Grün und mehr Biodiversität gemäß dem Grundsatzbeschluss II vom 19.01.2022. Diese Vorgaben sind in der Kostengrößenordnung noch nicht einkalkuliert.

6. Fazit

Ziel der Vorschläge für eine Nachverdichtung des Kunsthofs Domagkateliers ist in allen Varianten die Schaffung von mehr Atelier- und Musikproberäumen. Die Vergrößerung von Atelierfläche ist zeitlich dringlich, der Mangel und damit der Bedarf an bezahlbaren Atelierflächen für bildende Künstler*innen und Probenräumen für Musiker*innen in München ist für das hier dargelegte Nutzerbedarfsprogramm belegt.

Es ergeben sich stark unterschiedliche Finanzierungsrisiken bei den verschiedenen Varianten. Die Vorplanung kann jeweils aus der Planungskostenpauschale des Baureferates finanziert werden. Die Projektfinanzierung durch eine Investorenlösung sehen das Kulturreferat, das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgrund der Unwägbarkeiten und Dauer einer Änderung des geltenden Bebauungsplans für die Varianten 1 und 2, inklusive Wettbewerb, sowie der voraussichtlich hohen städtischen Mietpreiszuschüsse zur Einhaltung der Mietpreisbindung bei Ateliers (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02455) kritisch.

Eine Investorenlösung zur Finanzierung der Erweiterung sollte nur dann weiterverfolgt werden, wenn eine Finanzierung durch die LHM als eigenständiger Bauherr nicht gewährleistet ist und die Verzögerung der Investorenlösung von ca. acht Jahren sowie die genannten Risiken ihres Scheiterns vertretbar erscheinen.

Der kritische Vergleich der Varianten zeigt, dass die Varianten 1 und 2 (Hochhäuser) stadtplanerische Akzente setzen und als symbolische Projekte („Leuchtturm“/„Kunstturm“) auch kulturpolitisch Aufmerksamkeit auf sich ziehen könnten. Variante 1 weist eine bessere Kosten-Nutzen-Bilanz auf als Variante 2. Gegen Variante 2 spricht die erforderliche Abstandsflächenübernahme durch Dritte. Für Variante 3 mit sechs Geschossen sprechen die zeitnahe Realisierbarkeit im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans, die realistische Finanzierbarkeit aus Resten der Als-Ob-SEM-Mittel und die Eingliederung in das bestehende Quartier, Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Bauökologie, sowie die Risikobewertung. Dagegen sprechen aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung die fehlende städtebauliche Sichtbarkeit und die geringere gesamtstädtische Wahrnehmbarkeit.

Die abgestimmte Empfehlung der Verwaltung ist die Umsetzung der Variante 3.

Das vorläufige Nutzerbedarfs- und Raumprogramm für Variante 3, den Sechsgeschosser, welches bereits 2020 vorgestellt wurde (siehe Anlage 2), wird hiermit erneut zur Genehmigung vorgelegt.

Aufgrund bestehender Vorgaben zum Eckdatenbeschlussverfahren wird das Projekt dort angemeldet.

7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Vorlage wurde mehrmals mit dem Kommunalreferat, dem Baureferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Referat für Klima- und Umweltschutz sowie der Stadtkämmerei auf Verwaltungsebene abgestimmt.

Die oben genannten beteiligten Referate, bis auf das Referat für Klima- und Umweltschutz, welches punktuell zur Klimaprüfung eingebunden war, wurden abschließend um Mitzeichnung gebeten.

Die Stellungnahmen der Referate sind als Anlagen 4-7 beigefügt; die Änderungswünsche wurden weitgehend in die Vorlage eingearbeitet.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder nach Nr. 5.6.2 Abs. 1 der AGAM war wegen verwaltungsinternen Abstimmungen nicht möglich. Die Behandlung im heutigen Ausschuss ist erforderlich, weil die grundsätzliche Finanzierbarkeit im Zusammenhang mit den aktuellen Finanz- und Prioritätenplanungen angesichts der angespannten Haushaltslage geprüft und entschieden werden muss.

Die Korreferentin des Kulturreferats, Frau Stadträtin Schönfeld-Knor, sowie der Verwaltungsbeirat für Bildende Kunst, Literatur, Darstellende Kunst, Musik, Film, Wissenschaft, Stadtgeschichte (Abt. 1), Herr Stadtrat Süß haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat nimmt die Ergebnisse der vorliegenden Machbarkeitsstudie zur Kenntnis.
2. Das vorläufige Nutzerbedarfs- und Raumprogramm der Variante 3 wird, wie in Anlage 2 beschrieben, genehmigt.
3. Der Stadtrat stimmt zu, die Hochhausvarianten 1 und 2 aufgrund der hohen finanziellen und rechtlichen Risiken, der Umsetzungsdauer, der erforderlichen Baurechtsschaffung, sowie der Herausforderung einen Investor zu finden, nicht weiter zu verfolgen.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Variante 3, der Sechsgeschosser, grundsätzlich umsetzbar ist.
5. Das Kommunalreferat wird gebeten, das Projekt zum nächsten Eckdatenverfahren anzumelden und einen Finanzierungsbeschluss, sowie den Vorplanungsauftrag herbeizuführen.
6. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

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

Anton Biebl
Referent

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Kulturreferat

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An GL2
An Abt. 1
An Abt. 2
An das Kommunalreferat IM-KS
An das Baureferat – RG4, Berichtswesen, H, HZ, H0, H1, HA Gartenbau
An das Planungsreferat – HA II, IV
An das Referat für Klima- und Umweltschutz

Am.....