



- I. An den Vorsitzenden  
des Bezirksausschusses 6  
Sendling  
Herrn Markus Lutz  
Meindlstr. 14  
81373 München

17.10.2024

**Weiterentwicklung des HP 8-Geländes?!**

Antrag Nr. 20-26 / B 06936 des Bezirksausschusses des 6. Stadtbezirks vom 29.07.2024

Sehr geehrter Herr Lutz,

der Bezirksausschuss beantragte am 29.07.2024 die folgenden Fragen zu beantworten. Es handelt sich um eine laufende Angelegenheit im Sinne des Art. 37 Abs. 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung. Zuständig ist daher der Oberbürgermeister, der mein Referat mit der Beantwortung beauftragt hat.

Wir haben die Gasteig München GmbH (GMG) sowie die Stadtwerke München GmbH (SWM) um Stellungnahme gebeten, die Folgendes mitgeteilt haben:

**Frage BA:**

Mit dem ehemaligen Geschäftsführer gab es den Konsens, dass die vorhandenen Mieter:innen auch weiterhin neben dem Gasteig vor Ort bleiben dürfen – steht die Gasteig-Geschäftsführung weiterhin zu dieser Vereinbarung?

**Antwort GMG:**

„Die Gasteig München GmbH hat in den Interimsplanungen auf dem Areal 2019 auf Flächen verzichtet, damit ein Großteil der dort ansässigen Zwischennutzer\*innen bleiben konnte – trotz des Angebots der Eigentümerin SWM, alle Flächen zu beziehen. Die Gasteig München GmbH ist bis heute aber - wie alle anderen Mieter\*innen auf dem Gelände – in einem Mietverhältnis mit der Eigentümerin SWM und hat gegenüber den anderen Mieter\*innen kein rechtliches Verhältnis.

Der Gasteig und alle seine Mitarbeiter\*innen haben die ganz besondere Mischung auf dem HP8-Gelände und das harmonische Zusammenleben mit den anderen Mieter\*innen in den letzten Jahren sehr schätzen gelernt. Es hat in dieser Zeit viele Überschneidungen und Kooperationen gegeben – und allgemein auch ein sehr nettes nachbarschaftliches

Miteinander.

Maßgebliche Parameter haben sich gegenüber der Situation in 2019 verändert.

Wie alle anderen Mieter\*innen ist der Gasteig selbst ebenfalls von den neuen Entwicklungen auf dem Gelände betroffen. Die Stadtwerke München beginnen Anfang 2027 mit dem Bau von Werkswohnungen auf dem Areal, beginnend im südlichen Bereich des Geländes. Mit dieser Baumaßnahme, die für die Gasteig München GmbH zu diesem Zeitpunkt überraschend kam, haben sich grundlegende Rahmenbedingungen des Gasteig stark verändert. Darüber hinaus ist die Interimsphase deutlich länger, so dass Notwendigkeiten zum Zusammenziehen von Personal vor Ort bestehen, siehe dazu auch unten zu Frage 3).“

**Frage BA:**

Wie lange plant die Gasteig GmbH auf dem Interims-Standort zu bleiben?

**Antwort GMG:**

„Nach dem Stadtratsbeschluss vom 20.12.2023 soll die Gasteig München GmbH alle Interimsstandorte so lange betreiben, bis die Inbetriebnahme des Gasteig-Gebäudes in Haidhausen erfolgt. Das ist nach dem Zeitplan der derzeitigen Planungen für die Jahre 2034/35 vorgesehen. Über eine eventuell darüber hinaus gehende Nutzung der Isarphilharmonie und der denkmalgeschützten Halle E gibt es bisher noch keine Entscheidungen des Stadtrates.“

**Frage BA:**

Gibt es Veränderungen der bereits vorhandenen Nutzungen? Werden beispielsweise weitere Flächen benötigt?

**Antwort GMG:**

„Im Zuge der von den SWM geplanten Baumaßnahmen 2027 werden im südlichen Teil des Areals drei Gebäude abgerissen, in denen derzeit auch die Gasteig München GmbH Räumlichkeiten nutzt. Um den Betrieb des Gasteig HP8 sicherzustellen, müssen dafür dringend Ersatzräume und -flächen im mittleren Bereich des Areals gefunden werden. Dazu kommt, dass sich die Sanierung des Gasteig Haidhausen verschiebt, sich damit die Interimsphase an Anforderung und Dauer verändert und zwischenzeitlich ins Auge gefasste Lösungen nicht mehr zum Tragen kommen konnten. Nach dem ursprünglichen Zeitplan wäre für 2026 der Rückzug in den sanierten Gasteig in Haidhausen geplant gewesen, der Wohnungsbau auf dem Areal wäre anschließend gestartet.

Angesichts dieser geänderten Parameter brauchen die Gasteig München GmbH, die Münchner Philharmoniker Ersatz für derzeit noch genutzte Räume und Flächen im Gasteig Haidhausen, die im Zuge der anstehenden Sanierungsarbeiten geräumt werden müssen. Für den Betrieb des Gasteig HP8 ist es notwendig, dass auch diese Nutzungen auf dem HP8-Gelände untergebracht werden.

Die Hoffnung, nach einem Auszug des Ausbildungszentrums der SWM die Räumlichkeiten dort nutzen zu können, um den Raumbedarf für den Betrieb des Gasteig HP8 zu decken, haben sich aber aufgrund der Dringlichkeit des Baus von Werkswohnungen für die SWM leider zerschlagen.

Derzeit wird durch ein Architekturbüro in einer Machbarkeitsstudie geprüft, wie und welche Räumlichkeiten die Gasteig München GmbH in den Gebäuden im mittleren Teil des Geländes nutzen kann und ob einzelne Nutzungen auch in mobilen Lösungen (Container) abgebildet werden können. Die Ergebnisse sollen bis spätestens zum Jahresende 2024 vorliegen.“

**Frage BA:**

Mit der ehemaligen Geschäftsführung gab es immer einen sehr guten, informativen Austausch mit dem Sendlinger Bezirksausschuss – informiert die neue Geschäftsführung auch weiterhin

regelmäßig proaktiv den Sendlinger Bezirksausschuss über Angelegenheiten vor Ort?

**Antwort GMG:**

„Die Geschäftsführung ist im regelmäßigen Kontakt mit dem Bezirksausschussvorsitzenden und informiert über aktuelle Entwicklungen und Themen.“

**Frage BA:**

Will die Gasteig GmbH die 2018 vom Stadtrat beschlossene gemeinsame Nutzung des HP8 mit Bestandsmieter:innen (die Konsenslösung) jetzt aufkündigen und die Räume der Bestandsmieter:innen je nach Bedarf selbst übernehmen?

**Antwort GMG:**

„Erst nach Vorliegen der derzeit in Arbeit befindlichen Machbarkeitsstudie kann geprüft werden, welche Räumlichkeiten im mittleren Abschnitt des Areals sich überhaupt für Nutzungen durch die Gasteig München GmbH eignen und im Rahmen eines sehr engen Kostenkorsetts nutzbar gemacht werden können. Es ist zwingend erforderlich, alle für den Betrieb des Gasteig HP8 erforderlichen Nutzungen weiterhin auf dem Areal abzubilden. Das betrifft zum einen den Ersatz von Flächen, die die Baumaßnahmen auf den südlichen Areal wegfallen. Das betrifft aber auch Räumlichkeiten und Flächen von Gasteig München GmbH und Münchner Philharmonikern, die mit den anstehenden Sanierungsarbeiten im Gasteig in Haidhausen dort in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Diese Nutzungen durch Anmietungen an anderen Stellen in der Stadt sicher zu stellen, ist nicht nur organisatorisch nicht zu bewerkstelligen, sondern auch keine sinnvolle wirtschaftliche Lösung. Sowohl die SWM wie auch die städtischen Referate haben zugesagt, gegebenenfalls betroffenen Mieter\*innen auf dem Gelände bei der Suche nach Ersatzflächen zu unterstützen.“

**Frage BA:**

Wie ist der aktuelle Stand der Auszubildenen-Werkstatt? Gibt es Leerstand in den Gebäuden?

**Antwort SWM:**

„Der Umzug der Ausbildungswerkstatt beginnt im Oktober 2024 und soll bis zum 31.12.2024 abgeschlossen sein. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird der Termin eingehalten. Derzeit gibt es keinen Leerstand. Nach dem Auszug der Ausbildungswerkstatt werden diverse Fachabteilungen der SWM in die Gebäude einziehen. Unter anderem ist geplant, die Erweiterung des SWM-Scancenters in den Räumlichkeiten unterzubringen. Die Erweiterung ist erforderlich, da das SWM-Scancenter die Digitalisierung von Dokumenten der LHM übernommen hat. Aufgrund dieses Großauftrages ist eine Expansion des SWM-Scancenters nötig. Die erforderlichen Flächen können nicht auf dem Areal der SWM-Zentrale abgebildet werden. Des Weiteren werden frei werdende Werkstattflächen von unserer Schlosserei sowie anderen Fachabteilungen übernommen. Es ist vorgesehen, die gesamten Flächen bis zum Abriss durch SWM-interne Nutzungen zu belegen. Aufgrund der hohen internen Nachfrage konnte bereits jetzt, lange vor Auszug der Ausbildungswerkstatt, der größte Teil der Flächen belegt werden.“

Generell ist bei der Belegung der sanierungsbedürftige Zustand der Gebäude zu berücksichtigen. Aufgrund der geringen Restlaufzeit der Gebäude werden die Investitionen auf das Nötigste beschränkt.“

**Frage BA:**

Das „Haus F“ soll abgerissen werden – jedoch wurden umfangreiche Investitionen (Toiletten, Eingangstüren, eine neue Terrasse) getätigt – wie passt das zusammen?

**Antwort GMG:**

„Diese Maßnahmen wurden von der Gasteig München GmbH (z.T. auch in Eigenleistung) umgesetzt. Sie waren lange vor Bekanntwerden der Baupläne der SWM geplant und beauftragt.“

**Frage BA:**

Gibt es einen aktuellen Zeitplan bzgl. der Wohnungsbebauung?

**Antwort SWM:**

„Die Wohnbebauung wird aller Voraussicht nach in 2 Bauabschnitten gem. den Vorgaben eines noch laufenden Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Der erste Bauabschnitt im Süden wird mit dem Abbruch ab 2027 beginnen, der 2. Bauabschnitt im Mittelteil wird spätestens ab 2034 gestartet.“

**Frage BA:**

Können in die Planungen auch die vorhandenen Gebäude (teilweise) eingebunden werden, etwa durch Aufbauten. Gerade die Thematik „graue Energie“ sollte beachtet werden.

**Antwort SWM:**

„Die SWM haben die Integration der vorhandenen Gebäude in die Neuplanungen eingängig geprüft mit dem Ergebnis, dass in diesem Fall - anders als an anderen Standorten - der Bestand nicht in die weiteren Planungen integriert werden kann. Um den Einsatz von grauer Energie im geplanten Neubau zu minimieren, setzen die SWM auf nachhaltige Baumaterialien im Neubau wie Holzverbundwerkstoffe und Recyclingbeton wo möglich.“

Ich hoffe, dass Ihrem Anliegen mit dieser Entscheidung Rechnung getragen ist.

Mit freundlichen Grüßen

- II. Abdruck von I.  
an RS/BW  
an das Direktorium-HA II/BA-G Süd  
an die Gasteig München GmbH  
an die SWM GmbH  
z.K.

- III. Wv. RAW-FB5-SG2

Clemens Baumgärtner