

Aktueller Sachstand Viehhofbank
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Alternative Konzepte für die Viehmarktbank
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03584 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 -
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 15.02.2022

Die Anforderungen des BA 2 werden in der Ausschreibung zur Renovierung und Nutzung der ehemaligen Viehmarktbank einbezogen. Das Konzept wird transparent mit lokalen Akteuren entwickelt. Der BA 2 wird in die Verfahren einbezogen und laufend über die Fortschritte informiert.

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01904 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 -
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 10.03.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16016

Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.04.2025 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Nachnutzung und Ausschreibung der ehemaligen Viehhofbank im Erbbaurecht, Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.09.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03123)
Inhalt	Bericht zum aktuellen Sachstand Vorschlag einer Gebäudeuntersuchung zur Vorbereitung auf die Ausschreibung
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Gesamtkosten: einmalig 240.000,00 €
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Das Kommunalreferat (KR) beauftragt die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) mit der Gebäudeuntersuchung und Erstellung von Nutzungskonzepten
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Viehhofgelände, Zenettistraße 15-19
Ortsangabe	Zenettistraße 15-19, 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Aktueller Sachstand Viehhofbank
2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Alternative Konzepte für die Viehmarktbank
BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03584 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 –
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 15.02.2022

Die Anforderungen des BA 2 werden in der Ausschreibung zur Renovierung und Nutzung der ehemaligen Viehmarktbank einbezogen. Das Konzept wird transparent mit lokalen Akteuren entwickelt. Der BA 2 wird in die Verfahren einbezogen und laufend über die Fortschritte informiert.

BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01904 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 -
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 10.03.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16016

5 Anlagen:

1. Stadtplan
2. Lageplan
3. BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01904 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 10.03.2021
4. BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03584 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 15.02.2022
5. Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 06.03.2025

Beschluss des Kommunalausschusses vom 03.04.2025 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	3
1. Anlass	3
2. Aktueller Sachstand	3
3. Erhebung des Gebäudezustands und Vorschläge zur Nachnutzung	4
4. Entscheidungsvorschlag	5
5. Aktuelle Anträge aus dem Bezirksausschuss	5
5.1 BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01904 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 10.03.2021	5
5.2 BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03584 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 15.02.2022	6
6. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung	6
6.1 Laufende Verwaltungstätigkeit	6
6.2 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt	7
6.3 Haushaltslose Zeit.....	7
7. Klimaprüfung	7
8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	7
9. Anhörung des Bezirksausschusses.....	7
10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin	7
11. Beschlussvollzugskontrolle	8
II. Antrag der Referentin	8
III. Beschluss.....	8

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Auf dem Areal des ehemaligen Viehhofs befindet sich in unmittelbarer Nähe zum neuen Volkstheater die sog. Viehhofbank. Das Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt rund 3.900 m² wurde im Jahr 1910 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Es weist erhebliche Baumängel z.B. in der Dachkonstruktion, Deckenstatik, Fenstern und Haustechnik auf. Aufgrund dieser Mängel, insbesondere der Statik, konnte in den letzten 20 Jahren nur noch ein Teil des Gebäudes genutzt werden.

Das Kommunalreferat (KR) wurde mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.09.2021 und der Vollversammlung des Stadtrates am 29.09.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03123) beauftragt, gemeinsam mit dem Kulturreferat (KULT) eine Konzeptausschreibung für eine kulturelle Nutzung der Viehhofbank im Rahmen eines Erbbaurechts zu erarbeiten.

Im Folgenden werden der aktuelle Sachstand, die notwendigen Vorbereitungen einer möglichen Konzeptausschreibung für kulturelle Nutzungen und ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen dargestellt.

2. Aktueller Sachstand

Eine Konzeptausschreibung für ein Erbbaurecht benötigt hinreichende Informationen zum Gebäudebestand der Viehhofbank. Als Grundlage für die Konzeptausschreibung sollen daher die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen, die beeinflussenden Faktoren im Umfeld (Emissionen/Immission), die Anforderungen an den Denkmalschutz und den Brandschutz sowie der aktuelle bauliche Zustand zusammengestellt und ein Ausblick auf eine mögliche Sanierung (Sanierungsumfang) sowie auf die hierfür erforderlichen Kosten und die Zeitschiene gegeben werden.

Die interne Prüfung ergab, dass die Untersuchung des Gebäudezustands aufgrund ihrer Komplexität nicht stadintern durch das Baureferat zu leisten ist. Um eine schnelle Bearbeitung der Gebäudeuntersuchung zu unterstützen, soll deshalb die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH (MRG) mit der Ermittlung des Gebäudezustands und der Bedarfe beauftragt werden. Eine Beauftragung der MRG als 100 %ige Beteiligungsgesellschaft der Landeshauptstadt München (LHM) auf Basis eines Rahmenvertrags zwischen der LHM und der MRG ist durch Abruf jederzeit möglich.

Seit Herbst 2022 haben mehrere Abstimmungsgespräche zwischen dem KULT, dem KR und der MRG stattgefunden. Auch eine Besichtigung des Gebäudes wurde im Mai 2023 ermöglicht. Aufbauend auf der von der MRG erstellten Rahmenterminplanung wurde im Juni 2023 vom KR eine Untersuchung des Gebäudezustandes durch die MRG aufgrund der Erfahrungen der MRG im Hoch-, Tief- und Ingenieurbau sowie bei der Entwicklung von denkmalgeschützten Gebäuden befürwortet.

Bei den Abstimmungsterminen mit dem KULT haben sich diverse Herausforderungen durch Komplexität des Projekts und der Umgebung konkretisiert. Eine kulturelle Nutzung bietet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Volkstheater weiterhin an. Um den größten Mehrwert für die LHM durch eine kulturelle/kreativwirtschaftliche Nutzung zu genießen, sollen die künftigen Nutzungen und Bedarfe durch Prüfung des kulturellen Umfelds sowie eine Marktrecherche in Abstimmung mit dem KULT individuell ermittelt werden.

3. Erhebung des Gebäudezustands und Vorschläge zur Nachnutzung

Die Konzeptausschreibung soll die Gegebenheiten vor Ort (u.a. Nähe zum neuen Volkstheater, Nähe zum Kulturzentrum LUISE, Bedeutung für das neu entstehende Viehhof-Quartier) sowie die Einrichtung von Begegnungsmöglichkeiten für Bürger*innen vor Ort berücksichtigen. Ferner sollen Möglichkeiten der Bereitstellung von Produktions- und Präsentationsräumen für Künstler*innen vor Ort (z.B. temporäre Atelierräume und Ausstellungsflächen, Probenräume für Tanz/Theater) oder Räumen für lokale künstlerische/kulturelle Initiativen als Optionen in der Konzeptausschreibung benannt werden. Ziel ist eine kulturelle Nutzungsvielfalt, bei der kommerzielle Nutzungen nicht dominieren.

Die MRG leitete dem KR diesbezüglich im September 2024 eine aktualisierte Leistungszusammenstellung zu. Diese ist zur Erhebung des Gebäudezustandes in einzelne Bausteine unterteilt. Nachfolgend werden diese kurz dargestellt:

a) Ermittlung Gebäudezustand, planungs- und baurechtliche Grundlagen

- Bestandsaufnahme und Bewertung des Gebäudes (Erschließung, Statik, Brandschutz, Schadstoffe)
- Prüfung und Erfassung denkmalschutzrechtlicher Gegebenheiten
- Genehmigungsrechtliche Voraussetzungen
- Planungsrechtliche Grundlagen
- Untersuchung Verkehrs-, grün- und stadtplanerische Gesichtspunkte unter Berücksichtigung des aktuellen Wandels

b) Ermittlung von Nutzungen und Bedarfe

- Prüfung von Bedarfen aus dem kulturellen Umfeld
- Marktrecherche
- Abstimmungen mit dem KULT
- Aufzeigen eines nachhaltigen Nutzungskonzeptes mit Variantenbetrachtung
- Aufzeigen von Interimsnutzungen

c) Erstellung von Nutzungsvorschlägen mit kategorisierten Nutzungsmöglichkeiten

- Erarbeitung von Nutzungsvorschlägen mit kategorisierten Nutzungsmöglichkeiten (Gewerbe, Bildung, Büro, Kultur etc.)
- Zusammenstellung von Kostenansätzen zur Sanierung auf aktueller Kostenbasis
- Aufzeigen verschiedener Alternativen (Nutzungen, Kosten) unter Berücksichtigung von Fördermöglichkeiten
- Aufzeigen von Planungs- und Realisierungszeiträumen
- Erstellung von Ablaufplänen

d) Koordinierung der Planung und Projektsteuerung

- Ausschreibung der erforderlichen Leistungen nach Vergaberecht
- Koordination der Fachplanungen und Zusammenstellung der Einzelthemen
- Abstimmung der Planungen mit Fachreferaten und externen Dritten
- Laufende Termin- und Kostenabstimmungen
- Mitwirkung bei Stadtratsbefassungen

e) Ergebniszusammenfassung und Dokumentation

- Dokumentation der Ergebnisse und deren Herleitungen
- Darstellung von weiteren Handlungsoptionen
- Zusammenstellung der Ergebnisse
- Kostenfeststellung und Abrechnung gegenüber der LHM

Das Angebot der MRG bietet eine umfangreiche Gesamtbetreuung der notwendigen Untersuchungen und optimalen Vorbereitungen bis hin zur Ausschreibung. **Ohne eine Gebäudezustandsuntersuchung der Viehhofbank ist eine Ausschreibung im Erbbau-recht rechtlich unzulässig, da die Grundlagen für ein seriöses Angebot fehlen.**

Durch die Möglichkeiten der MRG zur intensiven Prüfung der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten und einer Marktrecherche, können alle relevanten und interessierten Akteure v.a. aus der kulturellen Szene einbezogen werden und die Bedarfe individuell geprüft werden. Damit käme man dem jahrelangen Wunsch der Politik und der betroffenen Bürger*innen sowie des Bezirksausschusses nach.

Die ersten Ergebnisse der MRG könnten nach umfangreicher Gebäudeuntersuchung und Ergebnisdarstellung der Nutzungsmöglichkeiten bis Sommer 2026 vorliegen. Dem Stadtrat könnte anschließend in Abstimmung mit dem KULT der Vorschlag einer Konzeptausschreibung mit entsprechender Bewertungsmatrix zur Entscheidung vorgelegt werden.

4. Entscheidungsvorschlag

Das KR beauftragt die MRG mit der Untersuchung der unter Ziffer 3 genannten Leistungspunkte für die Viehhofbank. Die mit dem KULT erarbeitete Konzeptausschreibung für eine kulturelle Nutzung der Viehhofbank wird dem Stadtrat anschließend erneut zur Entscheidung vorgelegt.

5. Aktuelle Anträge aus dem Bezirksausschuss

Im Nachfolgenden wird auf die aktuellen Bezirksausschussanträge eingegangen, die im Zusammenhang mit der künftigen Nutzung der Viehhofbank gestellt wurden.

5.1 BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 01904 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 10.03.2021

Mit o.g. Antrag hat der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt folgenden Auftrag formuliert (s. Anlage 3):

„Die Anforderungen des BA2 werden in der Ausschreibung zur Renovierung und Nutzung der ehemaligen Viehmarktbank einbezogen. Das Konzept wird transparent mit lokalen Akteuren entwickelt. Der BA 2 wird in die Verfahren einbezogen und laufend über die Fortschritte informiert.“

Das KR nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die Anforderungen des BA 02 beziehen sich auf die Berücksichtigung der Rückmeldungen von Kulturschaffenden aus dem Viertel. Es würden u.a. Werkstätten, Ateliers und Ausstellungsflächen für Künstler*innen und Kulturschaffende sowie Freiräume für soziale und kulturelle Innovation zur Förderung der Jugendkultur benötigt. Außerdem soll eine zeitnahe Umsetzung der Renovierung und Nutzung des Gebäudes erfolgen.

Das KR wird die Gebäudeuntersuchung durch die MRG zeitnah beauftragen. Wie bereits unter Ziffer 3 dargestellt wird die MRG in einem weiteren Schritt ebenfalls die möglichen Nutzungen und Bedarfe ermitteln. Diese Ermittlung beinhaltet eine Marktrecherche und die Prüfung der Bedarfe aus dem kulturellen Umfeld. In Abstimmungen mit dem KULT werden verschiedene Varianten nachhaltiger Nutzungskonzepte aufgezeigt. In diesen können aktuelle Bedarfe und Wünsche aus dem Viertel einbezogen und dargestellt werden. Der BA wird dabei mit einbezogen werden.

Dem Antrag wird entsprochen. Er ist damit satzungsgemäß erledigt.

5.2 BA-Antrags-Nr. 20-26 / B 03584 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 15.02.2022

Mit o.g. Antrag hat der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt folgenden Auftrag formuliert (s. Anlage 4):

„Die Ausschreibung zur Viehmarktbank muss alternative Konzepte ermöglichen, die Gemeinwohl und soziale Infrastruktur genauso wie die immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkte berücksichtigen, insbesondere muss Folgendes möglich sein

- Alternative Nutzung in städtischer Hand (Miete, Überlassung - keine Erbpacht)

- Alternative Finanzierung der Instandsetzung (nicht nur Vergabe an einen Investor und lease back)

- schrittweise Entwicklung beginnend mit sofortiger Nutzung der Ausstellungsräume und der statisch unbedenklichen Teile in einem Zeitplan, der sich an der Weiterentwicklung des gesamten Areals des Vieh- und Schlachthofs orientiert.“

Das KR nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Die vielfältigen Einschränkungen der Viehhofbank im Zusammenhang mit Denkmalschutz und zu erwartenden Sanierungskosten sind enorm. Durch die erheblichen Baumängel, insbesondere der Statik, konnte in den letzten 20 Jahren nur ein Teil des Gebäudes genutzt werden. Bevor eine Nutzung erfolgen kann, ist eine umfangreiche Sanierung notwendig. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten hat die Vergabe im Erbbaurecht den Vorteil, dass die Kosten für die Sanierung im Rahmen der Ausschreibung dem Erbbaurechtsnehmer zugeschrieben werden können. Aufgrund der derzeit angespannten Haushaltslage ist die wirtschaftlichste Umsetzung geboten. Bei einer alternativen Nutzung in städtischer Hand müsste die Stadt die Kosten für die Sanierung eigenfinanzieren. Daher ist die Vergabe im Erbbaurecht nach Beschlusslage von 2021 zu präferieren.

Eine schrittweise Entwicklung beginnend mit sofortiger Nutzung der statisch unbedenklichen Teile gestaltet sich schwierig. Aufgrund der enormen Baumängel kann seit mehreren Jahren nur ein Teil des Erdgeschosses genutzt werden. Die Untersuchung des Gebäudes durch die MRG beinhaltet zudem eine Prüfung von Interimsnutzungen, die ggf. im Rahmen der laufenden Sanierung vorliegen können.

Dem Antrag wird somit teilweise entsprochen. Er ist damit satzungsgemäß erledigt.

6. Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung

Die unter dem Entscheidungsvorschlag dargestellten Maßnahmen haben folgende finanziellen Auswirkungen:

6.1 Laufende Verwaltungstätigkeit

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Auszahlungen (Zeile S5)			240.000,00 € 2025 - 2026
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)		>	130.000,00 € in 2025 110.000,00 € in 2026

6.2 Finanzierung und Umsetzung im Haushalt

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des vorhandenen Budgets. Die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 130.000 Euro in 2025 und i. H. v. 110.000 Euro in 2026 sind durch Umschichtung aus eigenen Budgetmitteln zu finanzieren. Die Mittel können aus dem operativen Portfoliomanagement, Innenauftrag 995430028, Sachkonto 651118 bereitgestellt werden.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom September 2021, Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 03123, wurde das KR beauftragt, gemeinsam mit dem KULT eine Konzeptausschreibung für eine kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzung der Viehhofbank im Rahmen eines Erbbaurechts zu erarbeiten.

Die Beantragung der Mittel in dieser Höhe ist erforderlich, da ohne eine Gebäudezustandsuntersuchung der Viehhofbank eine Ausschreibung im Erbbaurecht rechtlich unzulässig ist. Aufgrund des konkreten Auftrages im o.g. Beschluss ist die Beauftragung der MRG unerlässlich für den weiteren Verlauf und Fortschritt zum Erhalt der Viehhofbank. Die Alternative wäre, dass das Objekt bei der LHM verbleibt und für ca. 30 bis 40 Millionen Euro saniert werden müsste.

Die Unplanbarkeit ergibt sich aus der neuen Sachlage zur Bereitstellung der Leistungszusammenstellung der MRG. Die Kosten für eine Untersuchung konnten zuvor nicht eingeschätzt werden.

6.3 Haushaltslose Zeit

Eine Einbringung der Sitzungsvorlage in der haushaltslosen Zeit ist unerlässlich, da bei längerem Zeitverzug die Kosten zur Beauftragung der MRG steigen werden und höhere Kosten stets zu vermeiden sind. Die Gebäudezustandsuntersuchung, die stadintern nicht zu leisten ist, ist für die rechtliche Zulässigkeit der Ausschreibung dringend erforderlich und nicht verschiebbar.

7. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

Laut Leitfaden Vorauswahl Klimarelevanz ist das Thema dieser Sitzungsvorlage nicht klimarelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU) ist nicht erforderlich.

8. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage wurde der Stadtkämmerei zur Stellungnahme vorgelegt. Die Stellungnahme mit Datum 06.03.2025 ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 5 angehängt. Die Beschlussvorlage ist mit dem Kulturreferat abgestimmt.

9. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Der BA hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

10. Unterrichtung der Korreferentin und der Verwaltungsbeirätin

Die Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und die Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Nicola Holtmann, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

11. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil sie – wie im Immobilienbereich üblich – ohnehin durch den Stadtrat aufgehoben oder geändert wird, falls der Vollzug nicht beschlussmäßig möglich ist.

II. Antrag der Referentin

1. Das Kommunalreferat beauftragt die Münchner Raumentwicklungsgesellschaft mbH mit der Ermittlung des Gebäudezustands, planungs- und baurechtlichen Grundlagen der Viehhofbank sowie der Erstellung von Nutzungskonzepten zur kulturellen/kreativ-wirtschaftlichen Nutzung.
2. Dem Antrag Nr. 20-26 / B 01904 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 10.03.2021 wird hiermit entsprochen. Er ist damit satzungsgemäß erledigt.
3. Dem Antrag Nr. 20-26 / B 03584 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 15.02.2022 wird hiermit teilweise entsprochen. Er ist damit satzungsgemäß erledigt.
4. Finanzierung:
Den Ausführungen zur Unabweisbarkeit und Nichtplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Kommunalreferat wird daher beauftragt, die einmalig erforderlichen Haushaltsmittel i. H. v. 130.000 Euro in 2025 und i. H. v. 110.000 Euro in 2026 durch Umschichtung aus Referatsmitteln zu finanzieren.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Jacqueline Charlier
Berufsmäßige Stadträtin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

V. Wv. Kommunalreferat – Immobilienservice – KD-GV-S

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An
das Kommunalreferat MM-TB-BCP
das Kommunalreferat – GL2
das Kulturreferat
z. K.

Am