

**Nachverdichtung Kunsthof Domagkateliers**

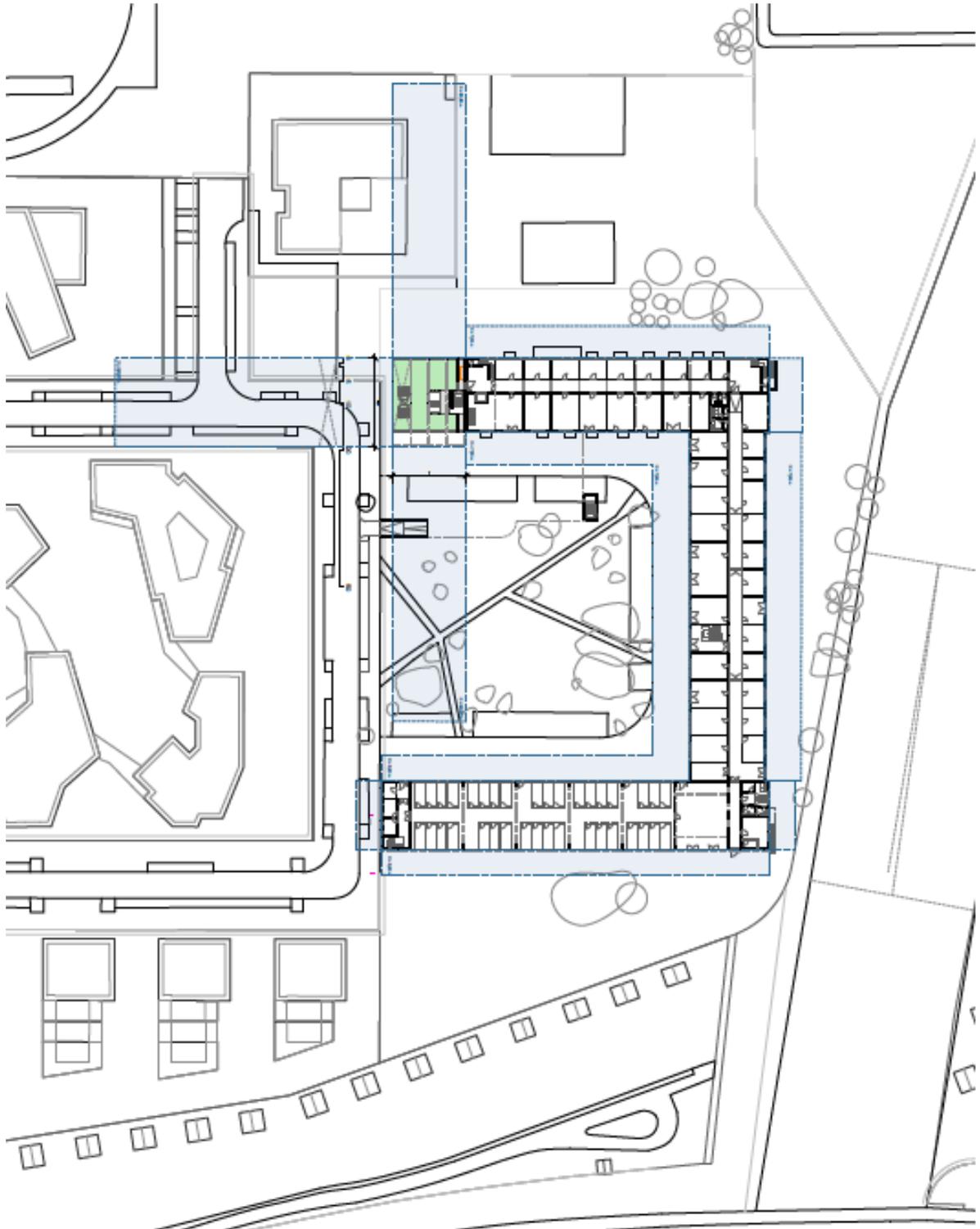
**Vorstellung der Ergebnisse der zweiten Machbarkeitsstudie**

**1. Vorstellung der Varianten aus der zweiten Machbarkeitsstudie**

In der zweiten Machbarkeitsstudie wurden ergänzend zur ersten Machbarkeitsstudie mit dem VI-Geschosser (Variante 3 vom 14.01.2019), zwei weitere Varianten entwickelt. Stellungnahmen des Verfassers der zweiten Machbarkeitsstudie, des Baureferats, des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, des Kulturreferates und des Referats für Klima- und Umweltschutz werden hier zusammengefasst.

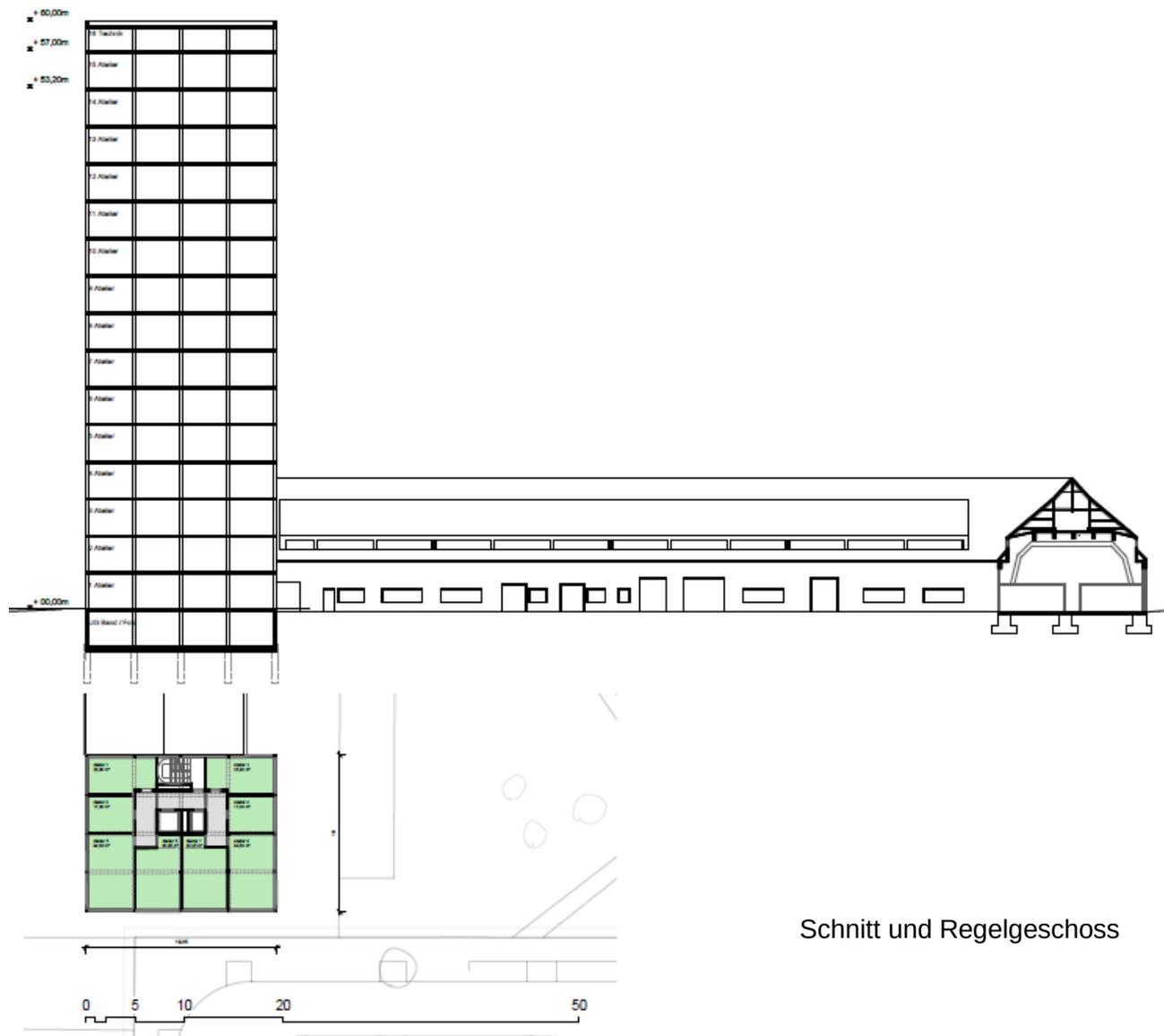
## 1.1 Variante 1 (Kunstturm - „Entwurf aus der Künstlerschaft“)

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.



Erdgeschoss mit Abstandsflächen

### 1.1.1 Stellungnahme des Architekten B. Esche, Kollektiv A. Architektur



Schnitt und Regelgeschoss

*„Ziel des Kunstturms ist es einen Ort zu schaffen, der die Wünsche der Künstlerschaft in einen Ort zu übersetzt, der das Potenzial für Neue Kunst und Kooperationen anregt und hervorbringt, als Symbol für eine gelebte Diversität, Teilhabe und Nachhaltigkeit. Es geht um einen Ort als Leuchtturm für die Kunst, der weit über die Stadt hinaus strahlt.*

*Städtebaulich entsteht ein Dreiklang aus Hochhäusern entlang der A9. Die seit 2004 dominanten Skyline Tower (Osram) und Highlight Towers werden mit dem neuen Hochhaus für die Münchner Künstler\*innen zu einem neuen Eingangstor der Stadt: Ein unübersehbares Symbol für die Kunst und Signal der Kultur für alle jene, die sich München von Norden und vom Flughafen her nähern.*

*Der Turm mit einer Höhe von 60 Metern verfügt über 112 flexibel aufteilbare Ateliers und 4 Bandräume, sowie einer Tiefgaragenanlage mit 49 Stellplätzen auf einer Gesamtfläche von insgesamt 4644 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche. Die Räume schaffen damit in ihrer Variabilität und Flexibilität einen Ermöglichungsort und Rahmen für die Künstler\*innen und ihre unterschiedlichen Anforderungen. Die grundlegende Entwurfsidee liegt in einer hochflexiblen und kräftigen Rohbaustruktur, die zugleich einen spezifischen und kräftigen Ausdruck mit sich bringt. In der Materialität ist der Turm roh, pur und ehrlich gehalten. Der neue Baukörper nimmt die bestehenden baulichen Achsen des Bestandsgebäudes auf*

*und ist damit trotz seiner Höhe und Größe als Eingliederung und Weiterentwicklung des Bestands zu le-sen. Ein urbaner Sockel und die öffentlich zugängliche Dachterrasse mit Schauraum des Atelierturms vereinen die Interessen des Öffentlichen und des Privaten mit dem repräsentativen Zugang. Das gesamte Quartier profitiert von einem lebendigen Turm als vertikalen Stadtraum.*

*Ziel ist die Entwicklung eines ökologisch und ökonomisch optimierten Gebäudes, das die hohen Komfort- und Behaglichkeitsansprüche erfüllt, geringe CO2 Emissionen in Herstellung und im Betrieb verursacht, kostengünstig im laufenden Betrieb funktioniert und damit nachhaltig ist.*

*Um eine vorteilhafte Ökobilanz zu erzielen, werden neben der Optimierung des Energieverbrauches im Betrieb auch die Emissionen durch die Konstruktion über den gesamten Lebenszyklus bewertet. Dafür wird die Betonkonstruktion auf dem Gebäudesockel und den Kern beschränkt und mit einem hohen Anteil an Recycling-Beton umgesetzt. Die Regelgeschosse werden in ökologisch vorteilhafter Holzbauweise errichtet. Dadurch können signifikante Mengen an CO2-Emissionen eingespart werden.“*

### **1.1.2 Stellungnahme des Baureferates**

Das Baureferat hat von einem unabhängigen Projektsteuerer die drei Varianten in Bezug auf Realisierbarkeit, Bauzeit und Kosten bewerten lassen. Nach derzeitigem Stand liegt die Kostenprognose für die Variante 1 bei 36 – 43 Mio. Euro.

Die Änderung des geltenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1943b ist notwendig (siehe dazu Ziffer 3.1.3). Mit einem Baubeginn ist, falls es zu einer Baugenehmigung nach der Änderung des Bebauungsplanes kommt, nicht vor 2028 zu rechnen, mit Investor nicht vor 2032.

Da es sich bei Variante 1 um ein Hochhaus handelt, sind die Hochhausrichtlinien (HHR) anzuwenden. Zur vorliegenden Planskizze besteht noch kein Brandschutzkonzept. Die Rettungswege sind in einer späteren Planungsphase zu erarbeiten, dies kann zu Veränderungen der Situierung des Treppenhauses und der Nutzflächen führen. Eine automatische Feuerlöschanlage (Sprinklerung) in Ateliers kommt als Kompensationsmöglichkeit nicht in Frage.

Das Dachgeschoss ist als Nutzfläche gekennzeichnet, hat dafür aber eine zu geringe lichte Höhe von 2,30 m. Um eine ausreichende funktionierende Raumhöhe zu schaffen, ist hier die Planung zu überarbeiten.

Es erfolgt eine größere Versiegelung durch die neu zu errichtende Tiefgarage mit den für die Nutzung nachzuweisenden ca. 49 Stellplätzen. Die Tiefgarageneinfahrt kann aufgrund der Lärmemission bei Ein- und Ausfahrten einen negativen Einfluss auf die Nachbarschaft haben.

Bei einem Hochhaus ist eine hybride Bauweise aus statischen Gründen nicht wirtschaftlich und nur sehr kostenintensiv umzusetzen. Ökologische Aspekte und Anforderungen an eine klimaneutrale Bauweise wie z. B. Holzbauweise und Fassadenbegrünung können nur bedingt umgesetzt werden.

### **1.1.3 Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Die Realisierung der Variante 1 auf der Grundlage von Befreiungen ist bauplanungsrechtlich nicht möglich.

Es besteht die Notwendigkeit der Änderung des geltenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr.1943b, da bei Realisierung der Variante 1 die Grundzüge der Planung eindeutig berührt sind. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung müssen die Themenbereiche Höherentwicklung, Abstandsflächen, Bauraum, Versiegelung und Klimaneutralität, Lärm- und Verkehrssituation (Gutachten erforderlich) abgehandelt werden. Zudem sind durch Behörden- und Bürger\*innenbeteiligungen die Auswirkungen eines Hochhauses auf die Nach-

bar- und Anwohnerschaft, eine mögliche Überlastung der Gebietsinfrastruktur, z.B. Kitas und Grundschule, durch die neue Bewohnerschaft und sonstige Infrastrukturanforderungen zu klären. Bei der Dauer für das Änderungsverfahren ist von ca. 3 bis 4 Jahren auszugehen.

#### **1.1.4 Stellungnahme des Kulturreferats**

Diese mögliche Erweiterung der Atelierflächen ist zu begrüßen, da stadtweit ein entsprechender Bedarf besteht. Diesem grundsätzlichen Vorteil gegenüber der Variante 3 stehen die Nachteile einer durch die notwendige Bebauungsplanänderung erheblich verlängerten Dauer bis zur Errichtung, erheblich höherer Kosten sowie die Konzentration des Großteils städtischer Ateliers am nördlichen Stadtrand, entgegen.

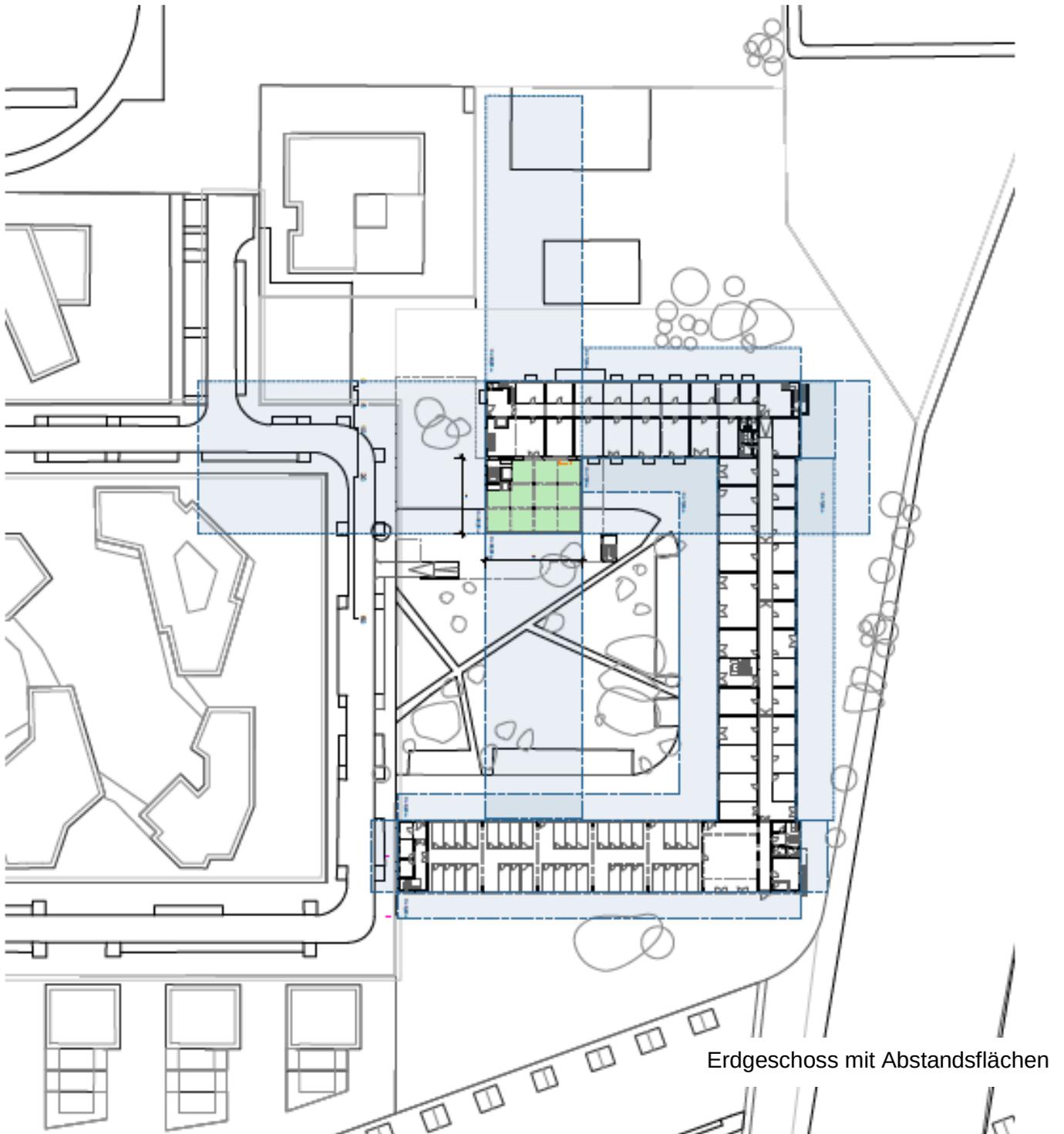
Der massive Eingriff in das Sondergebiet Kunsthof während der Bauzeit des Hochhauses mit Tiefgarage stellt eine starke Beeinträchtigung der künstlerischen Nutzbarkeit der bestehenden Ateliers sowie der Nachbarn dar. Die Positionierung des neuen Gebäudekörpers ist bezüglich der Abstandsflächen und der Belichtung anhand von Verschattungsstudien und -simulationen zu prüfen.

Aus Sicht des Kulturreferats ist diese Variante nur dann sinnvoll, wenn tatsächlich alle Nutzflächen des zu errichtenden Hochhauses für Atelierräume (bzw. im Kellergeschoss Musikprobenräume) **zu finanzierbaren Mieten zur Verfügung stehen**. Die Vermietung von Teilflächen des Hochhauses für gewerbliche Nutzung (auch kreativwirtschaftlicher Art) zur Senkung der Betriebskosten führt zu einer grundsätzlichen Veränderung des Charakters des bisherigen Atelierhauses und lässt **Nutzungskonflikte** erwarten. Für das Atelierhaus als solches wären mit einer solchen Mischnutzung womöglich unwesentlich mehr Flächen mit finanzierbaren Mieten gewonnen als mit der Variante 3, zugleich aber erhebliche Nachteile in Bezug auf die Planungs- und Bauzeit sowie erhebliche Mehrkosten verbunden.

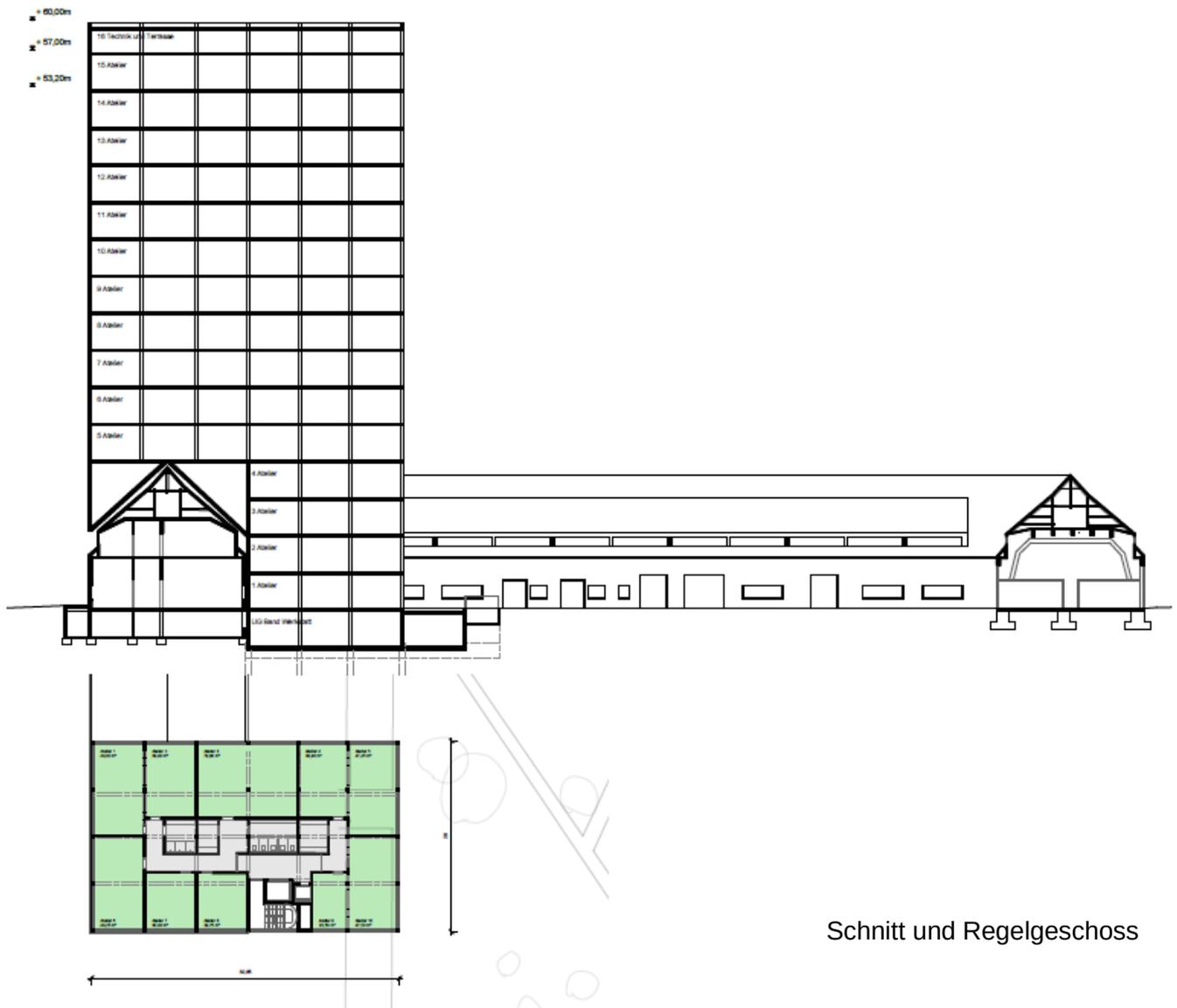
Die vom Architekten skizzierte symbolische Qualität als „Leuchtturm für die Kunst“ bzw. die Münchner Künstler\*innen ist lediglich für einen reinen Atelierturm der Variante 1 gegeben und widerspricht einer gewerblichen Mischnutzung des Hochhauses. Für die Gesamtflächen besteht weiterhin stadtweit **dezentraler Bedarf**.

## 1.2 Variante 2 („Maximalvariante“)

Bei der Variante 2 mit ebenfalls ca. 60 m Höhe und 16 Geschößen 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.



## 1.2.1 Stellungnahme des Architekten B. Esche, Kollektiv A. Architektur



Schnitt und Regelgeschoss

„Ziel der Maximalvariante ist es einen Erweiterungsbau auf dem Ateliergelände zu schaffen, der das maximale Flächenpotenzial des Ortes nutzt.“ ... entspricht in der Folge der Stellungnahme zu Variante 1 (2.1.1)

## 1.2.2 Stellungnahme des Baureferates

Die Variante 2 weist die gleichen einschränkenden Kriterien wie Variante 1 auf; da es sich ebenfalls um ein Hochhaus handelt. Die Variante hat eine Auskrugung, die **technisch hoch anspruchsvoll und daher sehr kostenintensiv** zu realisieren ist. Für die Lastabtragung sind große Eingriffe in das Tragwerk des Bestandsgebäudes notwendig. Diese Variante ist deshalb konstruktiv fragwürdig.

Die Versiegelung durch die neu zu errichtende Tiefgarage für ca. 76 Stellplätze ist noch größer als bei Variante 1. Der Zu- und Abfahrtsverkehr wirkt sich negativ auf die Nachbarschaft aus. Eine Änderung des geltenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1943b ist erforderlich. Nach derzeitigem Stand liegt die Kostenprognose für die Variante 2 bei 66 – 77 Mio. Euro. Mit einem Baubeginn ist, falls es zu einer Änderung des Bebauungsplans und einem positiven Genehmigungsbescheid käme, nicht vor 2028 zu rechnen (mit Investor nicht vor 2032).

### **1.2.3 Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung**

Auch die Realisierung der Variante 2 ist auf der Grundlage von Befreiungen bauplanungsrechtlich nicht möglich.

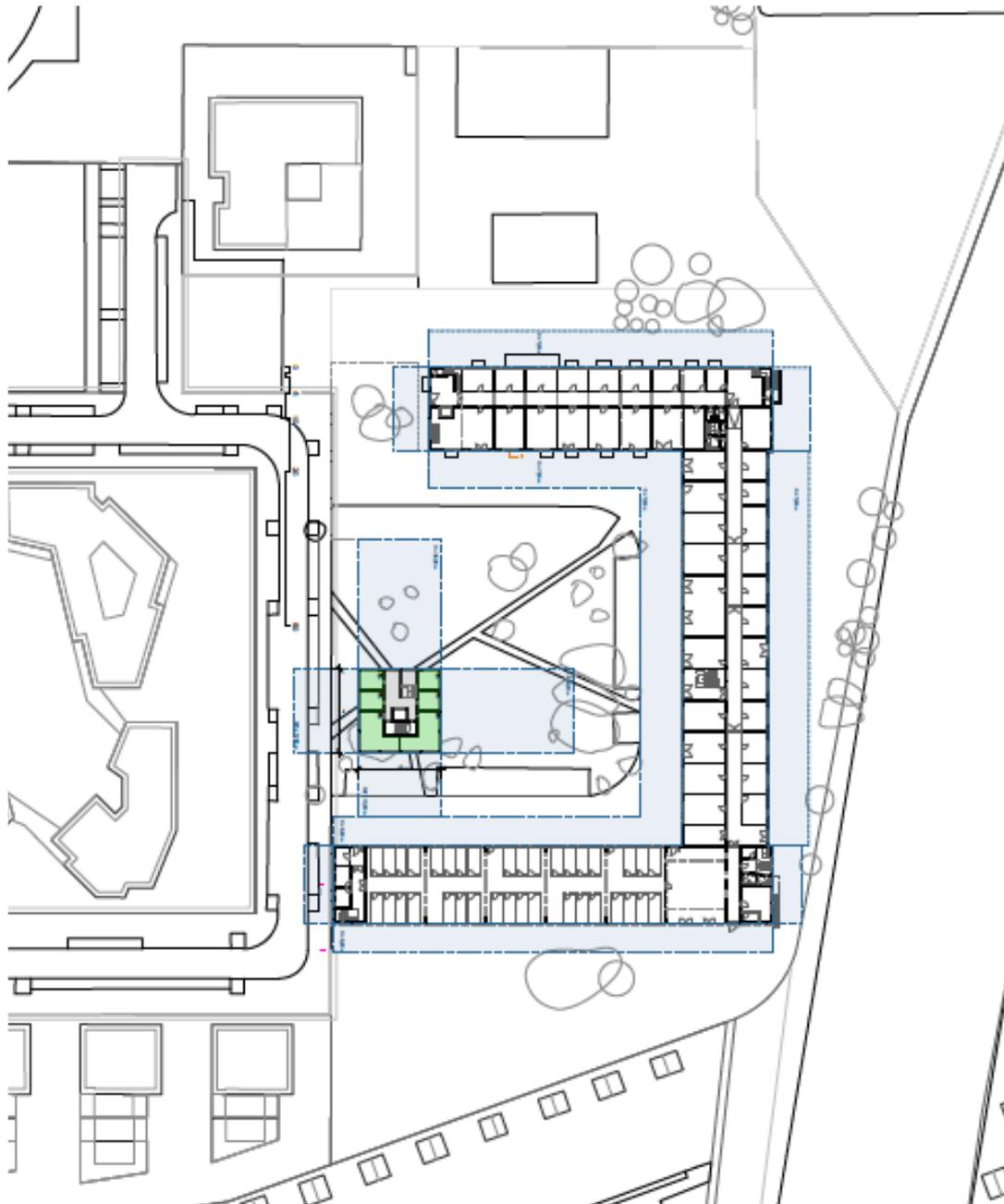
Es besteht die Notwendigkeit der Änderung des geltenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr.1943b, da bei Realisierung der Variante 2 die Grundzüge der Planung eindeutig berührt sind. Es wird auf die Ausführungen in Ziffer 2.1.3. verwiesen.

### **1.2.4 Stellungnahme des Kulturreferats**

Für die Variante 2 sprechen zwar grundsätzlich dieselben Argumente wie für die Variante 1 (vgl. 2.1.4), jedoch sind aufgrund der weit massiveren Eingriffe in den Bestandsbaukörper sowie der nochmals deutlich höheren Kosten die skizzierten Nachteile (längere Planungs- und Bauzeit, Finanzierungsrisiken, Beeinträchtigung der Nutzungen im Bestand, der Nachbarn) erheblich größer. Die Relation von zusätzlichen Kosten zu gewonnenen Flächen ist negativ. Von Seiten des Kulturreferats wird daher empfohlen, diese Variante nicht weiterzuverfolgen.

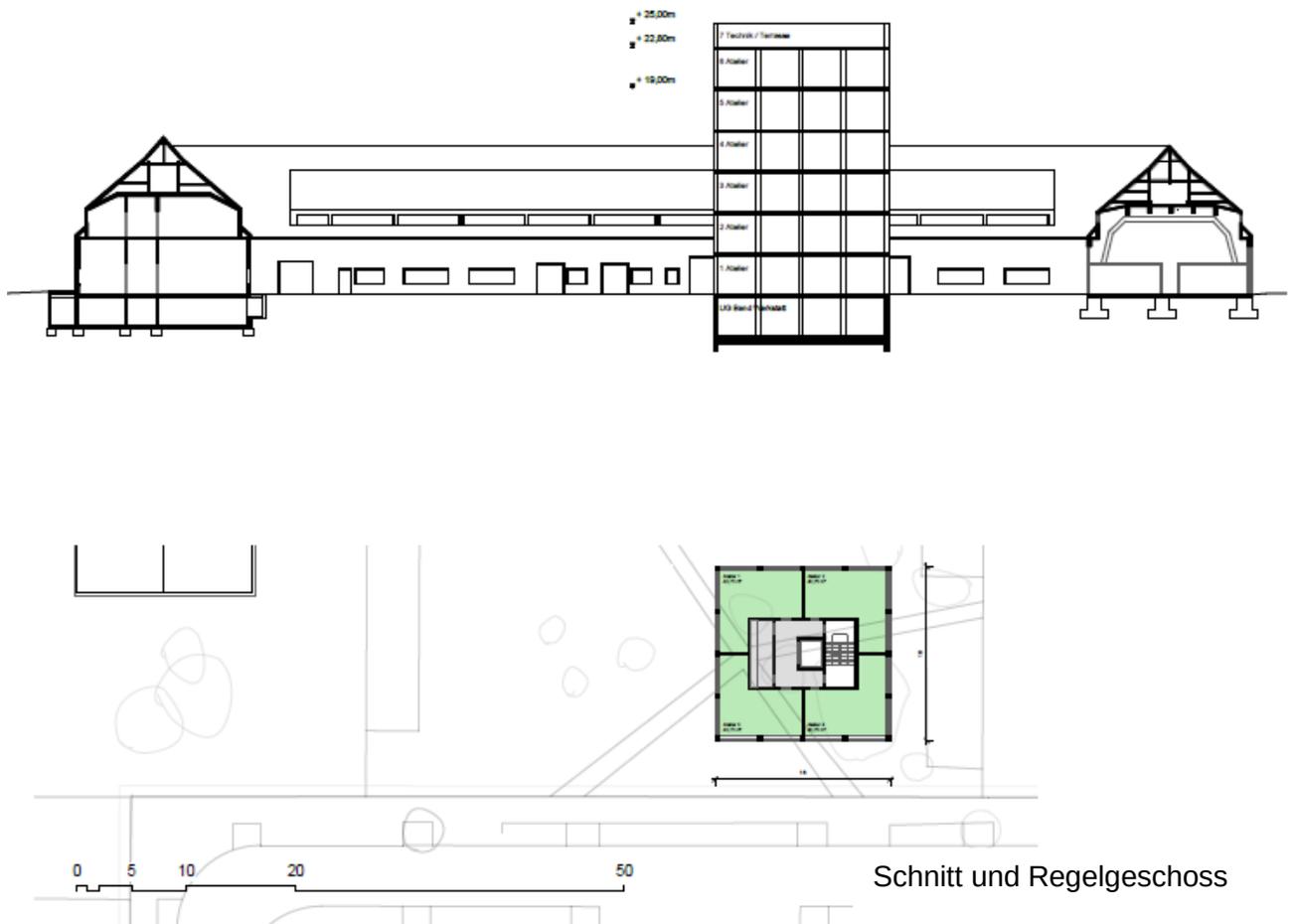
### 1.3 Variante 3 (VI-Geschosser, Entwurf A. Holzapfel, uns Architekten, 14.01.2019)

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.



Erdgeschoss mit Abstandsflächen

### 1.3.1 Stellungnahme des Baureferates



Die Kostenprognose für die Variante 3 liegt bei 13 - 16 Mio. Euro und kann voraussichtlich zur Gänze aus Restmitteln der „Als-Ob-Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Funkkaserne“ finanziert werden. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht notwendig. Bei der Erteilung des Vorplanungsauftrags im Jahr 2023 ist ein Baubeginn im Jahr 2025 realistisch. Ein positiver Vorbescheid der Lokalbaukommission liegt bereits vor mit Gültigkeitsdauer Mai 2025, die nicht erneut verlängert werden kann.

Bei der Variante 3 handelt sich um die ökologisch sinnvollste aller drei Varianten:

Es können die aktuellen Anforderungen an eine klimaneutrale Bauweise beispielsweise durch hybride Bauweise, Fassadenbegrünung und Gründach umgesetzt werden. Eine Verwendung von Recycling-Beton ist ebenfalls möglich. Die Betriebskosten und der Wartungsaufwand sind geringer als bei den Hochhausvarianten.

Da das Gebäude eine OK Fußboden im 6. OG von 17,50 m aufweist und damit nur eine Höhe von insgesamt 22 m erreicht, hat der VI-Geschosser nicht die Klassifikation eines Hochhauses. Damit ist ein zweiter Fluchtweg der Feuerwehr über Anleitern möglich, wobei alle vier Seiten anleiterbar und leicht zugänglich sind. Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele (CO<sub>2</sub>-Ausgleich zur Klimaneutralität der LHM bis 2030/2035 gem. Beschluss des RKU) sind umsetzbar.

### 1.3.2 Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung

Die dem Kulturausschuss in seiner Sitzung am 03.12.2020 vorgestellte Variante eines sechsgeschossigen Neubaus stellt das innerhalb des geltenden Bebauungsplans

zulässige bauliche Maximum dar, auch unter Berücksichtigung erforderlicher Befreiungen und Abweichungen. Für diese Variante liegt ein positiver Vorbescheid der Lokalbaukommission vor und somit ist eine Änderung des geltenden Bebauungsplans mit Grünordnung Nr.1943b nicht erforderlich.

Die sechsgeschossige Variante unter der Hochhausgrenze fügt sich in die seinerzeit formulierten Ziele, die dem städtebaulichen Wettbewerb zugrunde gelegt wurden, ein. Auch damals wurde bei der Beurteilung der eingereichten Lösungen sehr großer Wert auf die ökologischen Ziele, auf Klima, Verschattung und die moderate Dichte gelegt, so dass die daraus resultierenden Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung sehr gut abgewogen wurden. Diesem bereits damals angestrebtem Gleichgewicht gilt es nach wie vor Rechnung zu tragen, da sie nachweislich zu einem qualitätvollen Lebens- und Arbeitsumfeld beiträgt.

### **1.3.3 Stellungnahme des Kulturreferates**

Der Erweiterungsbau mit sechs Geschossen aus der ersten Machbarkeitsstudie, die dem Stadtrat mit Beschluss vom 03.12.2020 vorgestellt wurde, diene in der städtebaulichen Studie als Platzhalter, um die im Rahmen des bestehenden Baurechts maximal mögliche Kubatur auf dem Sondergebiet Kunsthof zu visualisieren und die innerhalb der Als-Ob-SEM Funkkaserne finanzierbare Lösung aufzuzeigen.

Die gegebene Konstellation von Bestandsbauten und vorhandenen finanziellen sowie planerischen Möglichkeiten erlaubt es, die Planungen unter Beteiligung der Künstler\*innen-schaft und der Anwohner\*innen im Quartier zu konkretisieren. Durch die Platzierung im Innenhof und die Nähe zur Ausstellungshalle halle50 kann ein meeting point bzw. ein Multifunktionsraum realisiert werden, der notwendig ist, um die Anonymität aufzubrechen, die bei einer Belegschaft von fast 140 Künstler\*innen schon jetzt eine Herausforderung darstellt.

Durch lediglich sechs Geschosse wird die Funkstation, der Bolzplatz nördlich des Kunsthofs und die Wohnbebauung westlich des Kunsthofes nicht durch den Schattenwurf eines Hochhauses beeinträchtigt. Der Innenhof könnte ohne Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt auch weiterhin größtenteils unversiegelt künstlerisch genutzt werden, denn der VI-Geschosser kommt auf Grund der im Bestand ausreichend vorhandenen Stellplätze ohne zusätzliche Tiefgarage aus. Das sechsgeschossige Gebäude würde keinen Fremdkörper im städtebaulichen Gefüge am Domagkpark darstellen; er würde neue Ateliers und Musikprobenräume schaffen, jedoch die Belegschaft insgesamt nur maßvoll erweitern. So können Probleme vermieden werden, wie Anonymität innerhalb der Künstlerschaft, eine negative Veränderung des Quartiers durch deutlich mehr Verkehrsaufkommen und Lärm sowie die Entwicklung hin zu einem gänzlich anderen Charakter des Atelierhauses für die Belegschaft und die Anwohner\*innen.

Schließlich erfordert der Bau des Sechsgeschossers einen weit weniger massiven Eingriff in das Sondergebiet Kunsthof als der eines Hochhauses mit notwendiger Tiefgarage, so dass während der Bauzeit selbst eine weit geringere Beeinträchtigung der künstlerischen Nutzbarkeit der Ateliers zu erwarten ist.

## **2. Stellungnahmen und Erläuterungen zur Investorenlösung**

### **2.1 Stellungnahme des Kommunalreferates zur Investorenlösung**

Die gängigste Variante der Investorenlösung ist eine Vergabe im Erbbaurecht.

Diese Variante böte für die Stadt in finanzieller Hinsicht die geringsten Risiken. Weitere Möglichkeiten wie beispielsweise Private Partnership, Bestellbau u.a. sind rechtlich kompliziert und finanziell risikobelastet.

### 2.1.1 Verfahren

Eine noch zu bestimmende neue Grundstücksfläche, möglicherweise im Umfang der Flächen, die auch zur Realisierung der Kunsttürme der Varianten 1 oder 2 benötigt würde, könnte im Erbbaurecht für einen Zeitraum von 50-60 Jahre an einen Investor vergeben werden. Die Flächen der angrenzenden, durch den Investor zu errichtenden Tiefgarage, um die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, würden dabei als Dienstbarkeit das Erbbaurecht des Investors ergänzen. Die Flächen oberhalb der Tiefgarage könnten damit weiterhin als Freifläche für die vorhandenen Ateliers genutzt werden. Der Vergabe eines Erbbaurechtes muss eine entsprechende Ausschreibung vorausgehen, die abhängig vom Leistungsinhalt des beabsichtigten Vertrages dem förmlichen Vergaberecht unterliegt.

München versteht sich nicht als Hochhausstadt, ist jedoch offen für neue Hochhausprojekte an geeigneter Stelle und unter der Prämisse sich in bestehende Strukturen einzufügen. Gemäß der jüngst aktualisierten Hochhausstudie (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279 vom 28.06.2023) und Aussage des Planungsreferats müsste im Vorfeld eine Vorstudie und eine erste Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) durchgeführt werden, Erarbeitung von Qualitätskriterien und ein anschließender Planungswettbewerb erfolgen.

Zudem sollen Hochhausvorhaben einen relevanten Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung und dauerhaft bezahlbarem Wohnraum sicherstellen. Hochhäuser sollen dabei Nutzungen wie Wohnen und Arbeiten vereinen. Ein gesellschaftlicher Mehrwert entstünde aber auch durch mehr kulturelle Infrastruktur.

Hinsichtlich der Baurechtsschaffung gibt es zwei unterschiedliche Wege:

#### a) Baurechtsschaffung mit Investor

In einem Weg ist ein Investor nach Vergabe des Erbbaurechts auf die notwendige Bebauungsplanänderung angewiesen, wenn höheres Baurecht geschaffen werden soll. Somit wäre erst mit vorhandenem Baurecht die Frage der Bebaubarkeit geklärt.

Ob ein privater Investor aus diesen Vorgaben ein integratives und wirtschaftlich tragbares Hochhausprojekt formen kann, ist offen und könnte über eine vorgelagerte Marktsondierung durch die LHM in Erfahrung gebracht werden. In Betracht kämen ein Interessenbekundungsverfahren oder ein vorgelagerter Ideenwettbewerb. Insbesondere letzteres wäre mit hohem Aufwand und Zeitverzögerung verbunden. Die in vielerlei Hinsicht ungeklärten Rahmenbedingungen (offener Erbbauzins, nicht festgelegte Grundstücksgröße, Baurecht u.a.) verringern die Belastbarkeit als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen.

Dieses Vorgehen durch den Investor, hätte den Vorteil, dass dieser – wie nach der Hochhausstudie vorgesehen – am planerisch schöpferischen Geschehen teilnehmen könnte.

Allerdings birgt dieses Vorgehen Risiken für den Investor einerseits und für die Stadt und die Münchner Kulturszene andererseits, da im Falle eines Scheiterns des Hochhausprojekts, die Rückkehr zum VI-Geschosser, einer erneuten Projektinitiierung bedürfte, verbunden mit gegebenenfalls erheblich gestiegenen Projektkosten. Auch die Gültigkeit des bereits verlängerten Vorbescheids des VI-Geschossers könnte bis dahin nicht verlängert werden.

Um die beidseitigen Risiken zu minimieren, müsste im Rahmen der schuldrechtlichen Vereinbarung auf das Risiko der Baurechtsschaffung und darauf hingewiesen werden, dass das Kommunalreferat als zuständiges Referat für die Bestellung von Erbbaurechten, keinen Einfluss auf die Baurechtsschaffung hat, um Schadensersatzansprüche auszuschließen.

Andererseits muss sich die LHM dazu verpflichten, das unbebaute Grundstück wieder zurückzunehmen, wenn kein erhöhtes Baurecht geschaffen werden kann. Angefallene Kosten wären von einem Investor zu tragen.

Für die Vorbereitung einer Ausschreibung und Vergabe durch die Stadt sowie einer

anschließende Bebauungsplanänderung, Planung und Bauzeit des Erbbauberechtigten werden mindestens acht Jahre benötigt.

#### b) Baurechtsschaffung durch LHM

Der andere Weg wäre - wie bereits beschrieben – die Herbeiführung einer Bebauungsplanänderung durch die LHM und anschließenden Vergabe an einen Investor. Dieser hätte ein gewisses Maß an Planungssicherheit. Allerdings wären die Vorgaben der Hochhausstudie – inklusive der kreativen Komponente – durch die LHM zu erbringen bzw. zu veranlassen. Ob eine Bebauungsplanänderung in dieser Form möglich ist, bleibt auch hier ungewiss.

### 2.1.2 Chancen und Risiken einer Investorenlösung

Auch im Falle einer Bebauungsplanänderung müsste der Gebietscharakter des „Kunsthofes“ erhalten bleiben. Der von der Stadt vor Ausschreibung festzulegende Nutzungsmix innerhalb des Gebäudes zwischen reiner Kunst- und Kulturnutzung einerseits und gewinnorientiertem Gewerbe andererseits ist wesentlich für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Daher ist zu berücksichtigen, dass der Erbbauberechtigte die vergünstigte Vermietung von reinen Atelierflächen durch Erträge aus anderer Vermietung kompensieren muss (z.B. Gewerbe).

Die Stadt hätte bei der Investorenlösung auf die Vermietung von Kunst- und Kulturflächen keinen Einfluss, es sei denn die Stadt würde sich durch eine Anmietung dieser Flächen zur anschließenden Untervermietung an Künstler\*innen ihr Belegungsrecht sichern.

Darüber hinaus ist die Höhe des zu leistenden Erbbauzinses des Investors ein Kostenfaktor. Jedoch kann nach Aussage des städtischen Bewertungsamtes die Höhe derzeit nicht vorhergesagt werden. Es liegen aktuell noch zu wenige Fixpunkte vor. Hierzu die Stellungnahme des Bewertungsamtes:

*„Es wird festzustellen sein, ob nur das Grundstück oder gar ein fertiges Bauwerk Gegenstand der Bewertung sein soll. Die Höhe des Erbbauzinses hängt wesentlich von dem Baurecht und gegebenenfalls dem Wert des Bauwerks und der Vertragsgestaltung ab. Unter anderem sind dann die Laufzeit, die Zahlungsmodalitäten und die Entschädigung bei Heimfall und Zeitablauf in wechselseitiger Abhängigkeit zu betrachten und vor dem Hintergrund des zum Wertermittlungsstichtag herrschenden Marktverhältnisses sachverständig zu würdigen. Das ist aktuell unmöglich.“*

Zu berücksichtigen ist bei der Investorenlösung auch, dass für die Bestellung eines Erbbaurechts eine Vermessung des künftigen Erbbaugrundstücks erfolgen muss.

Der Anbau eines Neubaus an städtische Bestandsgebäude mit Unterbauung von städt. Flächen durch einen privaten Investor erfordert entsprechende – auch rechtliche – Vorkehrungen, um Schäden und Nutzungseinschränkungen am Bestandsgebäude zu vermeiden bzw. Schadensersatzansprüche zu regeln. Im Hinblick auf Abstandsflächensicherungen und die Unterbauung von städt. Flächen durch die TG sind diverse Vereinbarungen erforderlich. Die Vermessung des (Erbbau-)Grundstücks und die dinglichen Belastungen lösen für den Investor zusätzliche Kosten aus.

Trotz der vielen Vorzüge, die eine Investorenlösung mit sich brächte, bestehen im Hinblick auf eine Erweiterung auch Risiken. Insbesondere ist es auf Grund gestiegener Zinsen und Baukosten und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung fraglich, ob sich ein Investor in dieser Situation finden ließe. Insbesondere, wenn die Art der Nutzung innerhalb des Gebäudes Vorgaben der Hochhausstudie, der ursprünglichen Zweckbindung der „Als-Ob-SEM“ und dem städtischen Bedarf an günstigen Ateliers und Bandprobenräumen unterliegt.

Trotz all der dargestellten Risiken und noch offenen, insbesondere rechtlichen Fragen der Vergabe eines Erbbaurechts, aber auch bautechnischen Fragen, wie ein Hochhaus in den Bestand integriert oder angebaut werden kann, erscheint eine Hochhauslösung im

Hinblick auf die finanzielle Lage der LHM und notwendigen Priorisierung von Projekten, nur durch einen Dritten erfolgsversprechend.

Ob im Rahmen einer Bebauungsplanänderung die nachbarschaftlichen Interessen der Baugenossenschaft, die für soziale und ökologische Nachhaltigkeit und gemeinschaftliches, inklusives und generationenübergreifendes Wohnen stehen, ausreichend Berücksichtigung finden und ein Hochhaus Akzeptanz finden wird, steht erst zu einem späteren Zeitpunkt des Verfahrens fest.

## **2.2 Stellungnahme des Referats für Stadtplanung und Bauordnung zur Investorenlösung**

Aus Sicht des mit der BImA geschlossenen Kaufvertrags setzt die Investorenlösung voraus, dass die Als-Ob-SEM Funkkaserne zuvor abgeschlossen wurde. Denn nach diesem Kaufvertrag vereinbarte die Landeshauptstadt München mit der BImA eine Frist für die Privatisierung von Grundstücken, die mittlerweile abgelaufen ist. Eine Privatisierung nach Ablauf dieser Frist, aber innerhalb der Als-Ob-SEM hätte Nachzahlungsforderungen der BImA zur Folge, inkl. Verzinsung.

Diese Problematik bestünde bei stadteigenen Umsetzungslösungen nicht; beachtet werden müsste dann nur die Verfolgung des öffentlichen Zwecks der Förderung freischöpferischer Kultur.

Nach Abschluss der Als-Ob-SEM spricht nichts gegen die Investorenlösung. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass Dauer und Ausgang der notwendigen Bebauungsplanänderung für die Varianten 1 und 2 noch offen sind. Potenziellen Investoren kann vor Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens kein bestimmtes Baurecht in Aussicht gestellt werden. Ebenso wenig verbieten sich vertragliche oder sonstige Bindungen, die eine fehlerfreie Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB beeinflussen könnten. Schließlich verbliebe zu prüfen, inwieweit die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung anwendbar sind und entsprechende Vereinbarungen mit einem potenziellen Investor verlangen.