



## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Isabell Zacharias SPD**  
vom 19.06.2017

### Umbau des Münchner Theatinerhofes

Ich frage die Staatsregierung:

1. Welche Baumaßnahmen sind bei der anstehenden Sanierung des Münchner Theatinerhofes, der sich im Besitz des Staatsministeriums für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst befindet, geplant?
2. Wie ist der exakte Zeitplan?
3. Wie hoch sind die Kosten?
4. Welche Konsequenzen haben die Umbaumaßnahmen für die in den Gebäuden des Hofes ansässigen gewerblichen Mieter?
5. Wird den Mietern für die Zeit der Bauphase eine Interimslösung für ihre Geschäfte angeboten?
6. a) Ist geplant, dass die Mieter nach einem notwendigen Auszug während der Baumaßnahmen wieder in die Immobilie einziehen können?  
b) Wenn ja, unter welchen Bedingungen?  
c) Sind Mietsteigerungen vorgesehen, wenn ja, in welcher Höhe?

## Antwort

**des Staatsministeriums für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst in Abstimmung mit der Immobilien Freistaat Bayern hinsichtlich der Fragen 4 bis 6**  
vom 16.08.2017

### 1. Welche Baumaßnahmen sind bei der anstehenden Sanierung des Münchner Theatinerhofes, der sich im Besitz des Staatsministeriums für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst befindet, geplant?

Das gesamte Gebäude des Staatsministeriums für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst (StMBW) an der Salvatorstraße und am Salvatorplatz muss in den nächsten Jahren generalsaniert werden. Dieses umschließt auch den Theatinerhof mit seinen Ladenlokalen. Die einzelnen Gebäudeteile sind in ihrem Bestand seit sehr vielen Jahren (Altbau seit 1939, Südtrakt seit 1955, Mittel- und Theatinertrakt seit 1968/1973) nicht verändert.

- Die Vorschriften zum Brandschutz, die der Sicherheit der Menschen im Gebäude dienen, wurden stark verschärft. Das Hauptgebäude entspricht in weiten Bereichen nicht mehr dem aktuellen Stand der Vorschriften. Im Zuge der Untersuchung der Decken hat sich herausgestellt, dass die Decken im Theatinertrakt und in den Gebäudeteilen um den Theatinerhof zum größten Teil nicht fachgerecht errichtet worden sind und dringend saniert werden müssen.
- Aufgrund dieser langen Zeit ist die Gebäudetechnik (Heizung, Wasser, Abwasser, Sanitäreinrichtungen, Lüftung) sehr verbraucht und muss dringend erneuert werden.
- Behindertengerechte Sanitäreinrichtungen – auch im Ladenbereich – sind zusätzlich zu schaffen.
- Die Fenster im gesamten Gebäudeteil um den Theatinerhof müssen ausgetauscht werden.
- Die Hausmeisterwerkstatt muss aufgrund arbeitsrechtlicher Vorgaben zwingend an anderer Stelle untergebracht werden.
- Die Fassade des Südtraktes (entlang der Salvatorstraße) ist in einem sehr schlechten Zustand. Hier müssen dringend sämtliche Fenster ausgetauscht und die Fassade saniert werden.
- Die Wärmedämmung des Gebäudes muss den heutigen Anforderungen angepasst werden.

### 2. Wie ist der exakte Zeitplan?

Die Sanierung soll in fünf Bauabschnitten erfolgen. Sie soll vorbehaltlich der Genehmigung der 1. Teil HU-Bau (HU = Hauptuntersuchung) durch den Landtag frühestens 2019 beginnen und voraussichtlich 2028 abgeschlossen werden.

Der erste Bauabschnitt wird den Gebäudeteil entlang der Theatinerstraße umfassen. Schon von diesem Bauabschnitt ist der Theatinerhof massiv betroffen. Das StMBW wird die Arbeiten aber so organisieren, dass das Weihnachtsgeschäft 2018 der betroffenen Läden gesichert ist.

\*) Berichtigung wegen Schreibfehler

### 3. Wie hoch sind die Kosten?

Derzeit ist der Planungsauftrag für den ersten Bauabschnitt (Generalsanierung des Gebäudeteils „Theatinertrakt“) mit Schätzkosten von rd. 12,6 Mio. Euro erteilt. Diese HU-Bau soll bis Ende 2017 fertiggestellt sein.

Zum Bauantrag wurden die gesamten Sanierungskosten auf 63,3 Mio. Euro geschätzt. Das Bauamt hat allerdings den Auftrag, im Rahmen der vom Denkmalschutz gesetzten Grenzen Möglichkeiten auszuloten, die Anzahl der Büroräume insgesamt zu erhöhen, um den extremen Platzmangel des Staatsministeriums zu beheben. Davon sind die Ladengeschäfte aber nicht betroffen. Für diese Erweiterung zeichnen sich Möglichkeiten ab, deren Kosten in den bisherigen Schätzkosten der Gesamtmaßnahme noch nicht enthalten sind.

### 4. Welche Konsequenzen haben die Umbaumaßnahmen für die in den Gebäuden des Hofes ansässigen gewerblichen Mieter?

Die Planung der Sanierung ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Daher können auch die konkreten Auswirkungen auf die Mieter noch nicht abschließend beantwortet werden. Es ist aber der Anspruch des Staatsministeriums, das bisherige Konzept des Theatinerhofes mit kleinstrukturierten inhabergeführten Ladengeschäften fortzusetzen. Die bisherigen Ladenflächen werden deshalb grundsätzlich beibehalten, lediglich die Kellerzuschnitte werden sich teilweise künftig verändern, einzelne Keller werden nach der Generalsanierung vom Staatsministerium genutzt und nicht mehr vermietet. Es wird geprüft, ob dafür Ersatzflächen angeboten werden können.

Der Theatinerhof wird in Ermangelung anderer Flächen für die Baustelleneinrichtung genutzt werden müssen. Wir bemühen uns, die Beeinträchtigungen für die Ladenmieter so gering wie möglich zu halten. Bereits bei der Planung wird darauf geachtet, die Zeit, in der Geschäftsräume nicht genutzt werden können, zu minimieren. Dies wird auch mit der Obersten Baubehörde abgestimmt.

### 5. Wird den Mietern für die Zeit der Bauphase eine Interimslösung für ihre Geschäfte angeboten?

Dem Freistaat Bayern stehen nur sehr eingeschränkt Gewerbeflächen in München zur Verfügung. Die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY), die für die Vermietung freier Ladenflächen in staatlichem Eigentum zuständig ist, wird die Mieter des Theatinerhofes aber über wieder zu vermietende Ladeneinheiten informieren. Die Mieter erhalten so die Gelegenheit, sich an den Ausschreibungen für diese Flächen zu beteiligen. Man ist mit den Mietern wegen weiterer Alternativlösungen im Gespräch, die von einer gemeinsamen Nutzung vorhandener Ladenflächen bis hin zu Containerlösungen reichen können.

### 6. a) Ist geplant, dass die Mieter nach einem notwendigen Auszug während der Baumaßnahmen wieder in die Immobilie einziehen können?

Den Mietern ist bereits zugesagt, dass ihnen ihr jeweiliges Ladengeschäft nach der Sanierung wieder zur Miete angeboten wird. Sobald die Baumaßnahmen im jeweiligen Gebäudeteil abgeschlossen sind und die Geschäftsräume wieder nutzbar sind, besteht die Möglichkeit in das jeweilige Ladengeschäft zurückzuziehen.

### 6. b) Wenn ja, unter welchen Bedingungen?

Die Mieter erhalten das Mietangebot ihrer bisherigen Ladeneinheit ohne weitere Ausschreibung.

### 6. c) Sind Mietsteigerungen vorgesehen, wenn ja, in welcher Höhe?

Das Haushaltsrecht verpflichtet grundsätzlich zur Überlassung zur ortsüblichen und angemessenen Miete. Derzeit ist beabsichtigt, den Mietzins nicht durch eine Ausschreibung, sondern durch einen neutralen IHK-Sachverständigen ermitteln zu lassen. Zur Mietzinsentwicklung können daher noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden.