

**Beschlussvorlage**

**BSV/16/01017**

Federführend: Referat OB / D3 (000)  
 Referent: Dr. Kurt Gribl, Oberbürgermeister, Thomas Weitzel, berufsm. Stadtrat,  
 Gerd Merkle, berufsm. Stadtrat  
 Datum: 13.10.2016

<b>Beratungsfolge</b>		<b>Status</b>
27.10.2016	Stadtrat Augsburg	Öffentlich

**Grundsatzbeschluss zur weiteren Entwicklung und Nutzung des Gaswerkareals (Teil 2) unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Entwicklungsmaßnahme Reese Kaserne**

**Hinweis auf einschlägige Vorgänge**

**Drucksache-Nr.**

Fraktionsübergreifender Antrag der Aufsichtsratsmitglieder der WBG vom 03.05.2011

Antrag Bündnis 90 Die Grünen vom 11.01.2013

Antrag SPD vom 29.01.2013

Anträge Freie Wähler vom 29.04.2013 und 22.07.2013

Anträge SPD, Freie Wähler und Die Linke vom 18.02.2014 und 21.02.2014

Vorstellung der Machbarkeitsstudie im Stadtrat am 30.01.2014

BSV 13/00794

Stadtumbau Kriegshaber/Reese-Kaserne  
 Verlagerung des Kulturparks West in das Gaswerkareal  
 (Grundsatzbeschluss)  
 (nicht beschlossen)

**Mündlicher Bericht** in der Sitzung des Bauausschusses vom 13.03.2014 zum Kulturpark West in der Reese-Kaserne/Gaswerkareal (Stellungnahme zum Antrag der Stadtratsfraktionen der SPD, der Freien Wähler und der Der Linken vom 18.02.2014 bzw. der Freien Wähler vom

17.07.2013; Dringlichkeitsantrag vom 21.02.2014

**Mündlicher Bericht** in der Sitzung des Stadtrates vom  
26.06.2014 – Berichte zur Thematik

- BSV 13/01353      Zukunftswerkstatt Gaswerkareal  
(Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen vom  
17.09.2013)
- BSV 14/01899      Zukunftswerkstatt Gaswerkareal, Konzeption
- BER 15/02818      Abschlussbericht zur Zukunftswerkstatt Gaswerkareal
- BSV 15/02892      Abschlussbericht zur Zukunftswerkstatt Gaswerkareal und  
Entscheidung über das weitere Vorgehen
- BER 15/03491      Gaswerkareal – Aktueller Sachstand / weiteres Vorgehen  
(Bericht Hermann Weber)
- BSV/15/03761      Grundsatzbeschluss zur weiteren Entwicklung und  
Nutzung des Gaswerkareals vom 17.12.2015
- Antrag Pro Augsburg vom 02.03.2016
- Anfrage des Stadtrats Grab in der Sitzung des Stadtrats  
am 28.07.2016
- Antrag der Ausschussgemeinschaft  
FW/DieLinke/ÖDP/PolitWG vom 26.09.2016

---

**Gesamtkosten:**  €      Siehe Anlagen 4 bis 6

**Beschlussvorschlag**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, alle Maßnahmen, die zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur weiteren Entwicklung und Nutzung des Gaswerkareals vom 17.12.2015 (BSV/15/03761) notwendig sind, weiterzuführen und entsprechend weitere Beschlüsse vorzubereiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der swa Kreativwerk Verwaltungs GmbH Verhandlungen über die Anmietung von Räumen und Flächen zu günstigen Konditionen auf dem Gaswerkareal für
  - a. Kunst – und Kulturschaffende aus der Reese-Kaserne
  - b. sowie weitere Interessierte aus dem Stadtgebiet Augsburgzu führen. Der Mietvertrag ist vor Abschluss dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
  - 2.1 Für die Verwaltung und Vermietung dieser kostengünstigen (geförderten) Flächen ist ein Regiebetrieb einzurichten.
  - 2.2 Für den Regiebetrieb ist ein Unterabschnitt im Haushalt unter sonstiger Kunst- und Kulturpflege zu bilden.
  - 2.3 Vor Ort im Gaswerkgelände ist ein entsprechendes Büro (möglichst in Kooperation mit dem Standortmanagement der swa – Kreativwerk GmbH) einzurichten.
  - 2.4 Personell ist der Regiebetrieb zur inhaltlichen Betreuung mit den bereits vorhandenen Planstellen
    - Popkulturbeauftragte/r (Kulturamt Planstelle 76000010)
    - Kultur- und Kreativwirtschaftsbeauftragte/r (Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg Planstelle 00800250 mit einem noch zu definierenden Stundenkontingent auszustatten.
  - 2.5 Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit der swa Kreativwerk GmbH ein Konzept zur Vergabe der Räume und Flächen auf dem Gaswerk zu erarbeiten und den städtischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
  - 2.6 Der Regiebetrieb wird beauftragt, Räume an die Kunst- und Kulturschaffenden zu vermieten. Die Entscheidung über die Höhe der zu veranschlagenden Kaltmiete obliegt dem Stadtrat.

- 2.7 Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit der swa Kreativwerk GmbH ein Konzept zur Vergabe des Facility-Managements auf dem Gaswerk zu erarbeiten und den städtischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen.
- 2.8 Den städtischen Gremien ist jährlich ein schriftlicher Bericht zum Verlauf des Betriebes vorzulegen.
3. Der Stadtrat steht nach wie vor zur Umsetzung der durch Satzung festgelegten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Reese-Kaserne“ und des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 228 „Reese-Kaserne“, insbesondere hinsichtlich des geplanten Wohngebietes südlich des „Kulturhaus Abraxas“.
4. Die kulturelle Nutzung des heutigen Kulturpark-Geländes in der Reese-Kaserne wird als Übergangslösung letztmalig bis zum 31.07.2019 ermöglicht.

Die AGS als Treuhänderin der Stadt Augsburg für die Entwicklungsmaßnahme „Reese-Kaserne“ wird beauftragt, mit der Kulturpark West gGmbH Verhandlungen zum Abschluss eines vergabe- und beihilferechtskonformen Pachtvertrages zur kulturellen Zwischennutzung des bereits bestehenden Kulturparkgeländes an der Sommerstraße zu führen.

Die Vertragsverhandlungen sind unter folgenden Maßgaben zu führen:

- Vereinbarung einer Pachtdauer von längstens 2 Jahren (Pachtende am 31.07.2019),
- Die für die Nutzung erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse sind durch den Pächter beizubringen;
- Aufnahme eines generellen Verbots der Unterverpachtung/-vermietung in Bezug auf frei werdende Räume, Gebäude bzw. Flächen sowie einer entsprechenden Sanktionierung bei Verstößen.

Die AGS wird gebeten, den unter diesen Maßgaben verhandelten Pachtvertrag dem Stadtrat zu seiner Sitzung am 15.12.2016 zur Beschlussfassung vorzulegen.

5. Die AGS GmbH wird beauftragt und ermächtigt, die sich aus Ziffer 4 ergebenden finanziellen Auswirkungen auf das Treuhandvermögen in der nächsten Kosten und Finanzierungsübersicht für die Entwicklungsmaßnahme „Reese-Kaserne“ zu berücksichtigen.

6. **Mit dieser Vorlage sind die oben genannten und in der Anlagen 7 bis 16 eingefügten Anträge der Stadtratsfraktionen/Parteien, entsprechend der Geschäftsordnung der städtischen Kollegien behandelt und erledigt.**

---

**Begründung**

**Zu den Tenorpunkten 1. , 2. und 3.:**

**Das Gaswerk –  
Chancen und Anforderungen für die weitere Entwicklung und Nutzung des  
Areal vor dem Hintergrund des industriellen Wandels  
(Projektgenese)**

Die Stadt Augsburg ist wirtschaftlich wie gesellschaftspolitisch einem stetigen Wandel unterzogen. Die Stadt entwickelt sich dynamisch, die Einwohnerzahl entwickelt sich nach oben, im Landesentwicklungsplan wurde ein Metropolenstatus festgestellt.

Dies stellt die Stadt gleichermaßen vor Chancen wie auch Anforderungen.

Deutlich wird die Wandlung der Stadt, insbesondere im industriellen Bereich, ganz besonders am Beispiel der Energieversorgung. Hat man im Gasbereich/Gaswerk im Stadtteil Oberhausen noch bis ins Jahr 2001 Gas vor Ort erzeugt, wurde die Produktion in der Zwischenzeit durch Gashandel ersetzt. Die Industriefläche am ehemaligen Gaswerkgelände wurde dadurch im Jahr 2001 zur Brachfläche mit anschließenden Teilnutzungen, allerdings ohne ganzheitlichen Ansatz.

Seitdem gab es vielfache, nicht tragfähige Ansätze, das für das Wirtschaftsergebnis der Stadtwerke defizitäre Gelände neu zu entwickeln. Das überregional bedeutsame Industriedenkmal und die Lage inmitten des Stadtteils Oberhausen setzen dabei besondere städtebauliche Herausforderungen. Der Stadtrat hat diese Chance in einem Grundsatzbeschluss vom 17.12.2015 (Drucksachen-Nr. BSV/15/03761) erkannt und mit Handlungsbedarf versehen. Diesem Grundsatzbeschluss gingen einige Schritte und Untersuchungen voraus:

Es wurde von der Bauverwaltung eine städtebauliche Feinuntersuchung zum Gaswerkareal durchgeführt. Die Stadtwerke haben eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die zusammen mit dem Baureferat und mit der vom Kulturausschuss einstimmig beschlossenen Zukunftswerkstatt unter breiter öffentlicher Beteiligung und der Zuarbeit der Kulturpark West gGmbH durchgeführt wurde. Im Anschluss daran wurde für ein Bewerbungsverfahren um EU-Strukturfördermittel unter Federführung des Baureferats ein Integriertes räumliches Entwicklungskonzept mit Nachbargemeinden in interkommunaler Zusammenarbeit erarbeitet. Das Leitprojekt für die Stadt Augsburg war ebenfalls das Gaswerkareal. Alle vorgenannten Studien waren die Grundlage für die vorgesehene Planerwerkstatt.

Die Planerwerkstatt, die im Mai 2015 von den international renommierten Büros Urban Catalyst (Berlin) und Multiplicities (Berlin), Polinna Hauck Landscape + Urbanism (Berlin), Architektengemeinschaft Gaswerk Augsburg, Dynamo Architekten (Niederlande/Utrecht), Mandel Architekten + Ingenieure (Essen) und Gundula Cordes Architect (Niederlande/Amsterdam) mit Städtebaufördermitteln finanziell unterstützt wurde, mündete in dem bereits oben genannten Grundsatzbeschluss des Stadtrates am 17.12.2015.

Auf dieser Basis haben die Stadtwerke einen Planungsauftrag zur weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes des Gewerbegebietes südlich des Holzweges/östlich der B 17, der sich bereits in Aufstellung befindet, vergeben. Die Ziele der Entwicklung des Gaswerkareals, die im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes damals gefasst wurden, werden somit konkretisiert und fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Planerwerkstatt einschließlich des erarbeiteten Rahmenplans und der Nutzungsarten, die für die Entwicklung des Gaswerkareals als Kultur- und Kreativareal notwendig sind, sind entsprechend bauleitplanerisch umzusetzen. Die Schaffung des Planungsrechtes durch den Bebauungsplan erfolgt über die entsprechenden Beschlussvorlagen in den städtischen Gremien.

### **Die Theatersanierung als „Motor“ für die Entwicklung des Gaswerkgeländes**

Die in zwei Grundsatzbeschlüssen des Stadtrats vom 15. Juli 2015 und 12. Juli 2016 beschlossene Sanierung des Theaters Augsburg setzt die Herstellung und Bereitstellung von Interimsspielstätten voraus, damit ein geregelter Spielbetrieb auch während der Sanierungs- und Renovierungsphase des Großen Hauses sowie der übrigen Spiel-, Werkstätten- und Verwaltungsgebäude möglich ist.

Aus diesem Grund sollen auf dem Gaswerkgelände im Bestand und Neubau „Ofenhaus“ eine Spielstätte für das Schauspiel wie auch Werkstätten, Verwaltungs-

und Lagerräumlichkeiten für die Zeit der Theatersanierung geschaffen werden. Eine Theatergastronomie, die auch den aktiven Kulturschaffenden und Kreativen des Geländes wie auch deren Publikum zur Verfügung stehen soll, wird das publikumsfreundliche Gesamtpaket abrunden.

Dieser kulturelle, publikumswirksame „Magnet“ auf dem Gaswerkgelände soll als Ankerpunkt der Gesamtentwicklung des Geländes wirken. Die auf mehrere Jahre vorgesehene Anmietung des Bestands- und Neubaus durch den städtischen Eigenbetrieb „Theater Augsburg“ und die vorgesehene kulturelle Nachnutzung bieten den Stadtwerken eine zuverlässige und mittelfristige Planungssicherheit, auch investiver Art.

### **Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Reese-Kaserne – von der Militärbrache zum Wohngebiet**

Nach der Bekanntgabe der teilweisen Freigabe der Reese-Kaserne durch die amerikanischen Streitkräfte zum Dezember 1994 hat der Stadtrat am 05.01.1994, um eine städtebauliche Entwicklung entsprechend der Bedeutung des Gebietes einheitlich durchführen und langfristig sichern zu können, vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen (BSV/94/00283). Vorschläge des Expertenberichtes wurden in einer „Untersuchung der Konversionsflächen in den westlichen Stadtteilen von Augsburg“ (Strukturkonzept) vom 02.07.1998 weitergeführt.

Für die Reese Kaserne erfolgte eine weitere Ausarbeitung städtebaulicher Entwicklungsziele umfassend dann im Wettbewerbsverfahren European 7 – Reese Kaserne (2003) und in einem Grünraumwettbewerb (2005) (BSV/04/00283). Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, alle städtebaulichen Neuordnungszielsetzungen und die Wettbewerbsergebnisse, wurden schließlich im städtebaulichen Rahmenplan vom 13.01.2006 zusammengeführt und am 23.02.2006 durch den Stadtrat beschlossen.

Bei allen Planungsschritten wurden die Anregungen von städtischen Dienststellen eingeholt und die Bürger weit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus beteiligt und eingebunden. In Planungswerkstätten stand die Mitgestaltung der Rahmenplanung und auch des Bebauungsplanes allen Betroffenen und Interessierten offen. Zudem ermöglichten die Informationen über das Internet eine permanente Mitwirkung. Somit verfolgte letztendlich die Stadt Augsburg mit der anschließenden förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Reese Kaserne per Entwicklungssatzung das Ziel der umfassenden städtebaulichen Neuordnung des

Bereiches um die brachliegende Militärfäche gemäß dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches. Dies entspricht auch der Maßgabe der Stadt Augsburg zur bevorzugten Innenentwicklung statt einer Außenentwicklung.

Nur mit der gesetzlichen Entwicklungsmaßnahme steht ein Instrument aus dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches zur Verfügung, mit dem ein so großes Areal wie die Reese Kaserne zügig vorbereitet und einheitlich durchgeführt werden kann. Die erforderlichen Entwicklungen zur Stützung der Stadtteilstruktur Kriegshaber mit Ausgleich des Grünflächendefizits, der Sicherstellung von Infrastruktur sowie Nahversorgung und der Schaffung ausgewogener Wohnbauflächen kann wegen der Größe des Entwicklungsgebietes letztendlich nur mit diesem Instrument durch Einfügung in die Stadtstruktur gewährleistet werden.

Die Ziele, die durch die oben beschriebene Planungs- und Entwicklungshistorie gemeinsam entwickelt wurden, um insbesondere die erforderliche Grün- und Freibereiche sowie Wohnflächen zu sichern, wurden abschließend in Planungsrecht gegossen durch den Stadtrat beschlossen. Sie mündeten in dem durch Satzung rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 228 „Reese Kaserne“. Auch hier wurde eine weit über das gesetzliche Maß hinaus vorgesehene Behörden- und vor allem Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Unter anderem wurden die Geschäftsführer der noch in Gründung befindlichen Kulturpark West gGmbH intensiv miteingebunden.

Die für einen Teil der Bestandsgebäude auf dem Reese-Gelände vorgesehene „Zwischennutzung“ geht dem Ende zu. Eine auf zehn Jahre beschränkte und von der Stadt Augsburg geförderte Vereinbarung zur Zwischennutzung bot Künstlern und Kulturschaffenden kostengünstige Übungs- und Atelierräume. Diese vertragliche Vereinbarung endet am 31.07.2017.

Danach soll das derzeit noch mit dem von Beginn an temporär angelegten Kulturprojekt „Kulturpark West“ bespielte Restgelände der Reese-Kaserne nun gemäß dem Bebauungsplan zu Wohnen entwickelt werden.

Die Stadt hat sich entsprechend der Entwicklungs- und Bebauungsplansatzung zu einer zügigen Vorbereitung, Durchführung und Entwicklung des Areals verpflichtet. Dazu bedient sie sich unmittelbar eines Treuhänderin, der Augsburger Gesellschaft für Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH (AGS), deren Einsatz ebenso wie ein eigenständiges Treuhandvermögen außerhalb des städtischen Haushaltes für die Durchführung einer Treuhandmaßnahme das Baugesetzbuch vorsieht. Daneben ist für diese Entwicklungsmaßnahme ein sogenannter Kosten- und Finanzierungsplan zu erstellen.

Der Stadtrat hat den Auftrag gegeben, dass die Entwicklungsmaßnahme sich selbst zu finanzieren hat. Das bedeutet, dass alle Ausgaben wie zum Beispiel der Kaufpreis



des Geländes an den Bund, Altlastensanierungen, Kosten für verkehrliche und technische Erschließung, Herstellung der Parkflächen, Gemeinbedarfseinrichtungen und viele weitere für die Entwicklung der Reese Kaserne durch Einnahmen wie zum Beispiel durch Verkauf der entwickelten Grundstücke wieder gedeckt werden, um somit eine „schwarze Null“ zu erreichen.

Aktuell beläuft sich aufgrund getroffener Entscheidungen des Stadtrates das Minus des Treuhandvermögens auf zirka fünf Millionen Euro.

### **Besonderer Wohnbedarf stadtwweit**

Im derzeitigen Planungsstand des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) sind die auf den vom Kulturpark belegten Flächen zu entwickelnden Wohnbauflächen ein wichtiger Baustein für die im Rahmen der in den nächsten 10 Jahren dringend erforderlichen Wohnraumschaffung. Im Beschluss zur Wohnbauflächenentwicklung und Förderung des Wohnungsbaus in Augsburg (BSV/16/00511) stellt die Reese-Kaserne ein entscheidendes Flächenpotential mit bereits vorhandenem Planungsrecht dar.

### **Zu Tenorpunkt 1.:**

#### **„Kultur-, Kreativ- und Wirtschaftsstandort Gaswerk“ – die Idee und der Plan**

*"... Kultur ist nicht mehr länger nur ein bedürftiger Zuwendungsempfänger, sondern ein dynamischer Wirtschaftsmotor".*

(Bernd Neumann, ehem. Kulturstaatsminister)

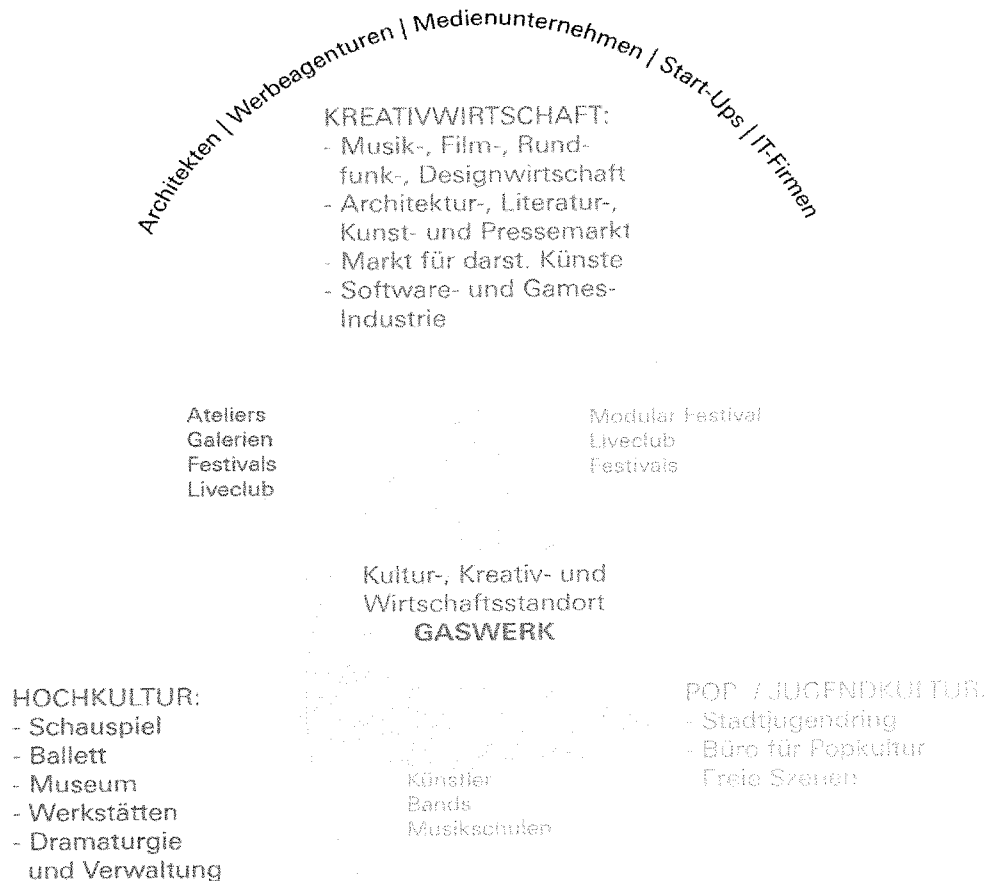
### **Stadtentwicklung durch Kultur und kreatives Gewerbe**

Das Gaswerkgelände ist ein geradezu idealtypisches Stadtentwicklungsprojekt, das den Strukturwandel vom Energieproduktionsgebiet zu einem gemischt genutzten Quartier mit einem unterschiedlichen Frei- und Grünflächenangebot ermöglichen kann. Die Entwicklung des Geländes soll Innovation, Kultur und kreatives Gewerbe fördern, die Lebensqualität der gesamten Stadt und insbesondere der angrenzenden Stadtteile Kriegshaber, Oberhausen und Bärenkeller verbessern und Platz schaffen für neue und zukunftsweisende Ideen. Kunst, Kultur, Technologie, Wirtschaft und

Bildung als Zukunftslabore unserer Stadt haben hier Platz und bislang ungeahnte, dauerhafte Entwicklungschancen, gerade im synergetischen Verbund.

Diese Entwicklung soll in folgendem Dreiklang gelingen, wobei sich die drei folgenden Bereiche gegenseitig ergänzen, befruchten und erst durch das Miteinander und den Know How Transfer zur vollen Entfaltung kommen:

1. Kreativwirtschaft
2. Hochkultur
3. Pop- und Jugendkultur



## 1. Kreativwirtschaft

Die öffentliche Diskussion hat längst den Fokus vieler interessierter Unternehmen auf das Gelände rund um den Gaskessel gerichtet, die das Gaswerk als einmalige Chance begreifen. Es liegen dem Wirtschaftsreferat der Stadt Augsburg wie auch den Stadtwerken bereits vielfache Mietanfragen von finanzstarken lokalen und regionalen Unternehmen der Kreativwirtschaft vor. Die Kultur- und Kreativwirtschaft setzt sich aus 11 Branchen (von der Musikwirtschaft über die Filmwirtschaft, den Markt für bildende

und darstellende Künste, der Designwirtschaft, der Architektur, bis zum Buch-, Presse-, Rundfunk- und Werbemarkt und der Software- und Gamesindustrie) zusammen und stellt 10,3 % aller Augsburger Unternehmen. Die Branche erzielte in den vergangenen Jahren in Augsburg ähnliche Umsätze wie der Einzelhandel und beschäftigt in ihrer Gesamtheit mehr Menschen als das Baugewerbe. Die Kultur- und Kreativwirtschaft ist volkswirtschaftlich bedeutsam und wird als besonders dynamischer Wirtschaftssektor mit hohem Innovationspotential geschätzt. Die Vermietung an Unternehmen und solvente Interessierte aus der Kultur- und Kreativwirtschaft eröffnet andererseits die Möglichkeit der Unterstützung und Bereitstellung günstiger Räumlichkeiten für junge, subventionswürdige Kunst- und Kulturschaffende. Somit wird der Sektor der privatwirtschaftlichen Kultur- und Kreativwirtschaft auf dem Gelände durch öffentliche („hochkulturelle“) und gemeinnützige Sektoren ergänzt (siehe **Anlage 1** Drei-Sektoren-Modell). Zwischen den Sektoren bestehen vielfältige Verflechtungen und Austauschbeziehungen.

## 2. Hochkultur

Ein Schauspielhaus mit angeschlossener, moderner und dem Tages- wie auch Veranstaltungs-spezifischem Theaterpublikum geöffneter Gastronomie, das Ballett mit Ballettsaal sowie die angeschlossenen Werkstätten- und Verwaltungsräumlichkeiten sind einer der Lebens- und Arbeitsmittelpunkte des neuen Gaswerkgeländes. Es setzt einen qualitativen, kulturellen Höhepunkt und fungiert als Magnet für weitere, qualitativ hochwertige, kulturelle Anbieter. Auch kann sich durch die direkte Vor-Ort-Vernetzung des Theaters mit Kulturanbietern aus alternativen und popkulturellen Strömungen die vielfach gewünschte „Öffnung“ des Theaters ganz praktisch und schnell vollziehen, ohne dass diese von oben „verordnet“ werden müsste.

## 3. Pop- und Jugendkultur (ehemalige Mieter des Kulturparks in der Reese-Kaserne, FCA Fanprojekt, Modular, Stadtjugendring ...)

Für das Gaswerkgelände liegen vielfache Mietanfragen von Kulturschaffenden aus Augsburg vor, die bislang in Augsburg nicht zum Zuge gekommen sind. Dies betrifft Musiker wie auch bildende Künstler. Aber auch das Fanprojekt des FCA in Trägerschaft des Stadtjugendrings mit seinem „Fan-Café“, das Pop- und Jugendkulturfestival Modular mit seinem Organisationsbüro wie auch der Stadtjugendring selbst haben verbindliches Interesse an Räumlichkeiten auf dem Gaswerk angemeldet. Für diese wie auch die umzugswillige Klientel aus der Zwischennutzung der Reese-Kaserne „Kulturpark West“ soll am Gaswerkgelände eine

kostengünstige, dauerhafte Mietnutzung ermöglicht werden. Es bietet sich also die Chance, Teile des ehemaligen Gaswerkareals für eine dauerhafte Nutzung für Künstler und Kulturschaffende zur Verfügung zu stellen. Insbesondere die Bestandsgebäude des ehemaligen Gaswerkareals eignen sich zur kostengünstigen Künstler- und Kulturnutzung, weil ohne allzu großen Eingriff in den Bestand ein ganz besonderes, dauerhaftes Flair entstehen kann. Diese Erkenntnis hat sich bereits in den im Zeitraum von 2007 bis 2009 erstellten Studien von Prof. Ganser herauskristallisiert, der Kunst, Kultur- und Kreativwirtschaft auf einer Industriebrache noch als Vision sah. Seither wurden im Gaswerkgelände mehrere Festivals, Kulturveranstaltungen und Kunstevents durchgeführt, die stets von Kulturschaffenden wie auch dem Publikum gut angenommen wurden. Zuletzt wurde mit dem gemeinsam von Künstlern des Kulturpark West wie anderen künstlerischen Initiativen und Vereinen gestaltete „Asche zu Farbgut“ Festival im September 2016 ein starkes Signal gesetzt.

Um den Bedarf der Kunst-, Kultur- und Kreativwirtschaft, die von der Reese-Kaserne auf das Gaswerkgelände umziehen will, zu erfassen, hat die Verwaltung Raumabfragen gestellt und Sprechstunden mit Künstlern abgehalten. Zudem hat ein im Monats-Turnus abgehaltener „Umzugs-Jour-Fixe“ zwischen Stadtverwaltung und Vertretern der auf dem Reese-Gelände aktiven künstlerischen Nutzergruppen den Dialog aufrechterhalten und für kontinuierlichen, transparenten Informationsaustausch gesorgt. Auf dieser Basis wurde ein Raumprogramm zusammengestellt und für ca. 160 Nutzereinheiten ein Raumbedarf von maximal 5.000 m<sup>2</sup> ermittelt. Dabei war den Nutzern wichtig, dass günstige Marktmieten (unter 5,- € /m<sup>2</sup>) mit geschätzten Nebenkosten (ca. 2,20 € /m<sup>2</sup>) in etwa das gleiche Preisniveau wie bisher – bei verbesserten baulichen Bedingungen - in der Reese-Kaserne abbilden. Dies bedingt einen relativ einfachen (niederschweligen) Ausbaustandard der einzelnen Flächen, was sich wiederum insbesondere bei den Bestandsgebäuden des Gaswerkareals anbietet.

Auf dieser Basis werden durch das Zusammenwirken der baurechtlichen Möglichkeiten (Bebauungsplan und Baugenehmigung) mit der Umsetzung in einzelnen Teilschritten die Kunst- und Kulturschaffenden (Bildhauer, Maler, Musiker, Grafiker ...) aus den Kasernengebäuden aus- und in das Gaswerksgelände einziehen. Eine Umsiedlung in einem Schritt ist weder baulich noch logistisch möglich.

Nachdem die Grundstücke im Besitz der Stadtwerke Augsburg (swa) sind, und die swa die Unterbringung und die Betreuung von Kunst und Kultur nicht im Kerngeschäft hat, muss die Stadt als Ansprechpartnerin und als Generalmieterin für maximal 5.000 m<sup>2</sup> sowie als Vermieterin der Kunst- und Kulturszene zur Verfügung stehen.

Die entsprechende Beschlussvorlage „Einrichtung eines Regiebetriebes – Gaswerk“ ist deswegen Teil der Vorlage. Ebenso wird mit diesem Beschluss der Auftrag an den einzurichtenden Regiebetrieb erteilt, Mietflächen bis 5.000 m<sup>2</sup> bei der swa Kreativwerk GmbH & Co. KG anzumieten und zu den gleichen Bedingungen an die Kunst- und Kulturschaffenden weiter zu vermieten.

Um den Umzug und die Belegung des Gaswerkareals Hand in Hand sowie sukzessive (Zug um Zug) zu ermöglichen, muss das Kulturpark West-Gelände eine sich abschmelzende neue vertragliche Nutzung (bis 2019) erhalten. Auch dieser neue Vertrag ist Teil dieses Beschlusses.

## Zu Tenorpunkt 2 :

### Einrichtung eines Regiebetriebes

Das ehemalige Gaswerkareal (siehe Lageplan **Anlage 2**) wird derzeit durch die Eigentümerin, die swa- Kreativwerk GmbH & Co. KG, überplant. In diesem Areal sind die Bestandsgebäude denkmalgeschützt.

Das Gelände soll sich hauptsächlich als Gebiet für Kultur- und Kreativwirtschaft entwickeln und den derzeitigen Mietern aus dem Kulturpark West eine dauerhafte Entwicklungsfläche bieten. Gerade für die Kunst- und Kulturschaffenden bieten sich die Bestandsgebäude als Mietobjekte an.

Für die Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft wird die swa- Kreativwerk Verwaltungs-GmbH der vermietende Vertragspartner. Für den Kunst- und Kulturbereich wird die Stadt Augsburg Generalmieter für bis zu ca. 5.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Die von der swa- Kreativwerk Verwaltungs-GmbH zur Verfügung gestellten Mietflächen sollen ohne Aufschlag durch die Stadt Augsburg an die Kunst- und Kulturschaffenden untervermietet werden. Die Verwaltung schlägt vor, dass der Kaltmietpreis zum Start (2017) und bis auf Weiteres 4,99 € pro Quadratmeter beträgt. Die Abrechnung der umlagefähigen Nebenkosten auf die Mieter erfolgt ebenfalls ohne Verwaltungsaufschlag.

Die Vermietung an die Kunst- und Kulturschaffenden erfolgt ohne Mehrwertsteuer. Bei den zur Verfügung gestellten 5.000 m<sup>2</sup> Mietflächen handelt es sich um Nutzflächen.

Funktionsflächen und Verkehrsflächen werden zwar von der swa- Kreativwerk Verwaltungs- GmbH zur Verfügung gestellt, können aber den Kunst- und Kulturschaffenden nicht weitervermietet werden. Diese ca. 25 bis 30 % der Flächen müssen kostenmäßig von der Stadt Augsburg getragen werden und sind Teil der Förderung.

Die Nebenkostenabrechnung erfolgt nach der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV – **Anlage 3**) in der die umlagefähigen Kosten aufgeführt sind. Die nicht umlagefähigen Kosten verbleiben bei der Stadt Augsburg und können nicht auf die Nebenkosten aufgeschlagen werden. Vielmehr soll die Stadt Augsburg in der Wahrnehmung der Aufgabe „Organisation der Kunst-, Kultur- und Kreativwirtschaft“ einen eigenen Beitrag in Form der Verwaltung und Betreuung leisten. Ein kompletter „Selbstläufer“ (im Sinne einer Wirtschaftlichkeit) ohne Kostenbeteiligung der Stadt kann und wird der Kunst- und Kulturauftrag im Gaswerk nicht werden.

Aus organisatorischen Gründen muss die Stadt für die Vermietung einen Regiebetrieb Gaswerk einrichten, der einen neu zu bildenden Unterabschnitt im städtischen Haushalt erhält. Dieser Regiebetrieb wird auch einen Regelkatalog aufstellen, der die Grundbedingungen festlegt, wer für eine geförderte Grundmiete zukünftig auf das Gelände ziehen darf und wer nicht (z.B. Wohnsitznachweis im Stadtgebiet Augsburg). Für die bisherigen Nutzer des Kulturpark West gilt für den Umzug ein Bestandschutz, sofern sie sich bis 15.12.2016 anmelden

Warum eignet sich die Rechtsform „Regiebetrieb“?

Der Regiebetrieb ist hauptsächlich für kleinere Betriebseinheiten gedacht. Der Regiebetrieb ist vollständig in die Stadtverwaltung integriert und rechtlich, organisatorisch sowie haushalts- und finanzwirtschaftlich in die Gebietskörperschaft Stadt Augsburg eingegliedert. Der Regiebetrieb besitzt – anders als die Eigenbetriebe – kein eigenes Organ und führt keinen eigenen Stellenplan. Der Regiebetrieb ist nach dem Bruttoprinzip mit allen Einnahmen und Ausgaben im Haushalt der Stadt Augsburg veranschlagt und eingebettet in die Haushaltskammeralistik. Die Einflussnahme der Stadt Augsburg (und des Stadtrates) ist beim Regiebetrieb jederzeit umfassend gewährleistet. Der laufende Betrieb wird vom Referat 5 (Kultur) geführt.

Wie die Stadt selbst ist der Regiebetrieb insolvenzunfähig, da der Regiebetrieb eine rechtlich unselbständige Einheit ohne finanzwirtschaftliches Sondervermögen ist und im städtischen Haushalt unmittelbar abgebildet ist. Gewinne und Verluste werden im Jahr des Entstehens im Haushalt ausgeglichen.

Abzuwickeln gibt es für diesen Regiebetrieb zweierlei Tätigkeiten:

- Inhaltliche Arbeit wie z.B.: Entwicklung der Kriterien zur Raumvergabe, Kümmererfunktion vor Ort, Ansprechpartner für Kunst- und Kulturschaffende wie auch für Unternehmensgründer aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, Pressearbeit, Internetauftritt, Marketing, Veranstaltungsorganisation, Vernetzungsarbeit usw.
- Beauftragung und Überwachung des Facility-Managements, das durch externe Firmen erbracht wird, wie z.B.: Gebäudeverwaltung, Hausmeisterdienste, Sicherheitsdienste, Reinigungsdienste, kleiner Bauunterhalt, Nebenkostenverwaltung, Versicherungen usw.

Der erforderliche Personalbedarf in der Größenordnung von (vorerst) zwei Teilzeitstellen soll mit bereits bei der Stadt Augsburg im Referat 5 (Kulturamt) und im Referat 1 (Wirtschaftsförderung Stadt Augsburg) tätigen Personen gedeckt werden; diese sollen zunächst für 3 Jahre die Ansprechpartner vor Ort sein. Zur Erledigung der Aufgaben muss der entstehende Regiebetrieb im Gaswerkgelände eine Büroeinheit anmieten und den Betrieb entsprechend organisieren. Die Büroeinheit soll möglichst im räumlichen Zusammenhang mit dem Standortmanagement der swa- Kreativwerk Verwaltungs- GmbH auf dem Gaswerkareal entstehen. Die Einrichtung dieses Büros vor Ort und der Bezug sollen bereits vor Einzug einzelner Mieter erfolgen, damit für alle kunst-, kultur- und kreativwirtschaftlich Interessierten ein Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Es gilt zu beobachten, mit wieviel Personalaufwand letztendlich die Verwaltung vor Ort abgewickelt werden kann. Insbesondere nach Abschluss der Anlaufphase (vermutlich nach drei bis fünf Jahren) sollte eine Organisationsuntersuchung prüfen, inwieweit der neu geschaffene Regiebetrieb auf lange Sicht eigenständig (bzw. in Kooperation mit der swa – Kreativwerk Verwaltungs- GmbH oder in sonstiger Kooperation) betrieben werden soll.

Die beiliegende finanzielle Betrachtung (**Anlage 4** für das Jahr 2017, **Anlage 5** für das Jahr 2018, **Anlage 6** für das Jahr 2019) eines neu zu bildenden Unterabschnitts zeigt die Errichtung eines Regiebetriebs im Haushalt auf und dient als Anmeldung für die anstehenden Finanzberatungen.

Nachdem die Miet- / Vermietungskosten inklusive der Nebenkosten bei Vollvermietung einen Betrag von ca. 450.000 €/Jahr (bzw. 900.000 € in 24 Monaten) ergeben, ist nach den Bewirtschaftungsgrenzen für nichttarifizierte Bewirtschaftungsmaßnahmen der Stadtrat zuständig.



Die Mietflächen für den gewerblichen Kultur- und Kreativwirtschaftsbereich werden durch die swa-Kreativwerk Verwaltungs- GmbH zu marktüblichen Konditionen vermietet. Für diesen gewerblichen Bereich tritt die Stadt nicht als Zwischenmieter auf. Die notwendige Vernetzung vor Ort wird durch die in Tenorpunkt 2.3 verankerten Stelleninhaber betrieben.

### **Zu Tenorpunkt 3:**

#### **Umsetzung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Reese-Kaserne“ und des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 228 „Reese-Kaserne“**

Wie bereits dargestellt, war im gesamten Planungsprozess bis hin zum Bebauungsplan Nr. 228 „Reese-Kaserne“ Thema, wie mit den auf dem gesamten Gebiet der Reese Kaserne damals verstreuten Zwischennutzungen, die von der ursprünglichen Eigentümerin, der Bundesrepublik Deutschland, dort etabliert wurden, umgegangen werden soll. Die Ergebnisse aus diesem Planungsprozess für die Aufstellung des Bebauungsplanes sahen auf diesen Zwischennutzungsflächen Wohnbebauung vor. Deshalb wurde im Jahr 2006/2007 entschieden, die Künstler im Bereich um den Exerzierplatz zu konzentrieren, so dass die Entwicklung der Reese-Kaserne im Übrigen möglich war.

Die vom Stadtrat formulierten Entwicklungsziele für die Reese-Kaserne wurden dementsprechend nicht aufgegeben. Vielmehr wurde die Entwicklung der Kaserne in diesem Bereich zeitlich befristet, für die Dauer von 10 Jahren, ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund hat die AGS als Treuhänderin der Entwicklungsmaßnahme mit der Kulturpark West gGmbH im Jahr 2007 einen zeitlich befristeten Pachtvertrag abgeschlossen, welcher am 31.07.2017 endet.

Zwei Jahre später hat der Stadtrat durch den Satzungsbeschluss im Jahr 2009 zum Bebauungsplan „Reese-Kaserne“ nochmals bekräftigt, die relevanten Flächen an der Sommestraße wie geplant zu Wohnbauflächen zu entwickeln.

Auf Basis der bisherigen Beschlusslage wäre ab dem 01.08.2017 demnach eine Entwicklung der Flächen an der Sommestraße zu Wohnbauflächen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch den Treuhänderin und die Bauverwaltung zu betreiben.

Um den Nutzern des Kulturparks aufgrund der Endlichkeit in der Reese-Kaserne, Alternativen anbieten zu können, wurden seitens der Verwaltung frühzeitig Alternativen gesucht. So wurde im Jahr 2011 die Entwicklung des Gaswerkareals zum Kreativquartier angestoßen.

In diesem Zusammenhang wurden seitens Stadtratsfraktionen verschiedene Anträge u.a. hinsichtlich eines möglichen Verbleibs des Kulturparks in der Reese Kaserne bzw. zu einer Umsiedlung in das Gaswerkareal gestellt (Anträge aus 2011-2016).

Die Verwaltung hat mit der Beschlussvorlage BSV/13/00794 „Stadtumbau Kriegshaber/Reese-Kaserne – Verlagerung des Kulturpark West in das Gaswerkareal (Grundsatzbeschluss)“ bereits eine Beantwortung der bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Anträge, die auch die Prüfung eines möglichen Verbleibs des Kulturparks in der Reese-Kaserne beinhaltete, dem Bauausschuss vorgelegt; die Vorlage wurde jedoch nicht beschlossen, so dass eine Abarbeitung auch der Anträge aus den Jahren 2011 bis 2013 vorliegend noch einmal aufgenommen wird.

#### **Fraktionsübergreifender Antrag der Aufsichtsratsmitglieder der WBG vom 03.05.2011 (Anlage 7)**

***„Die Verwaltung ist mit der Prüfung zu beauftragen, ob zur dauerhaften Sicherung des Flächen- und Gebäudebedarfs für die Kulturschaffenden im Westpark eine Umsetzung dieser Einrichtung auf das Gaswerkgelände möglich ist.“***

Diesem Antrag wurde bereits mit dem Bericht und Vorstellung der Machbarkeitsstudie Gaswerk im Stadtrat am 30.01.2014, den Beschlüssen zur Zukunfts- und Planerwerkstatt Gaswerkareal (BSV 13/01353 und BSV14/01899, BER/15/02818; BSV/15/02892) sowie der Grundsatzentscheidung des Stadtrates vom 17.12.2015 (BSV15/03761) nachgekommen.

#### **Antrag SPD vom 29.01.2013 (Anlage 8)**

***„Die Verwaltung wird beauftragt, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 288, der derzeit auch für das Areal der drei an der Somestraße liegenden Kasernengebäude gilt, derart zu verändern, dass der Kulturpark West zusammen mit dem Kulturhaus Abraxas ein dauerhaftes vielkulturelles Stadtteil-***

***und Begegnungszentrum, sowohl von Kriegshaber als für das neu angrenzende Wohnviertel, bilden können wird.“***

### 1. Planungsrechtliche Auswirkungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 228 „Reese-Kaserne“ wäre für den Fall, dass die drei an der Sommestraße befindlichen Gebäude weiter durch den KUPA West genutzt werden sollten, zu ändern. Der Änderungsbereich würde den gesamten Bereich südlich des Kulturhaus Abraxas, westlich der Sommestraße und nördlich des Förderzentrums für Gehörlose bis hin zum neuen Reese-Park umfassen. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Nutzungsschablone angepasst und die Erschließung geändert werden müsste.

- **Variante 1: Verkauf nach Ausschreibung ggf. an die Kulturpark West gGmbH**

Eine Möglichkeit zur Realisierung des Antrages wäre der Verkauf der Grundstücke samt der drei Gebäude an der Sommestraße zum Gutachterwert an die Kulturpark West gGmbH durch die Treuhänderin, die AGS. Flankierend hierzu müsste in diesem Fall ein Städtebaulicher Vertrag mit der Kulturpark West gGmbH abgeschlossen werden.

- **Variante 2: Übertragung an die Stadt Augsburg**

Eine andere Alternative wäre die Übertragung der Gebäude an der Sommestraße an die Stadt Augsburg zum entsprechenden Gutachterwert und in der Folge vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt/Liegenschaftsamt und der Kulturpark West gGmbH bzw. Kulturparknutzern.

### 2. Kosten der Umplanung

- **Variante 1: Verkauf nach Ausschreibung ggf. an die Kulturpark West gGmbH**

In dieser Variante wären die Kosten der Änderung des Bebauungsplans in Höhe von geschätzten 50.000 – 60.000 € brutto (ggf. zzgl. notwendiger Gutachten) durch die Kulturpark West gGmbH zu tragen. Welche konkreten finanziellen Folgen aus einem flankierend abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zulasten des Kulturpark West gGmbH

resultieren, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

- **Variante 2: Übertragung an die Stadt Augsburg**

In der Variante des Erwerbs der Grundstücke durch die Stadt Augsburg müssten entsprechende Mittel im städtischen Haushalt für die Änderung des Bebauungsplans in Höhe von 50.000 – 60.000 Euro brutto (ggf. zzgl. entsprechender Gutachten) bereit gestellt werden. Gleiches gilt für die weiteren, heute noch nicht bezifferbaren Kosten für Erschließung etc..

### 3. Finanzielle Auswirkungen auf das Treuhandvermögen

Wie oben unter Ziffer 1 bereits dargestellt, wäre bei Erhalt der drei Kasernengebäude an der Sommestraße für den gesamten Bereich des heutigen Wohngebiets des Bebauungsplans Nr. 228 eine Umplanung erforderlich.

Bei einer qualitätvollen, städtebaulichen Umplanung für den oben genannten Bereich, würde sich **ein Minderertrag von ca. 3.1 bis 5.7 Mio. Euro** gegenüber den anzunehmenden Erträgen bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Bereich des Wohngebiets (zwischen dem Kulturhaus Abraxas im Norden, dem Reese-Park im Westen, dem Förderzentrum für Hörgeschädigte im Süden und der Sommestraße im Osten) ergeben.

### 4. Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten

Nach dem **rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 228** würden sich - auf Basis der Bruttogeschossfläche geschätzt - **ca. 240 bis 280** Wohneinheiten ergeben.

Bei einem Erhalt der drei Kasernengebäude an der Sommestraße und der Änderung des Bebauungsplans würden demgegenüber – je nach städtebaulicher Strukturierung – bei gleicher Berechnungsgrundlage nur **ca. 100 bis 180** Wohneinheiten im Anschluss an die Bestandsgebäude entstehen können.

### 5. Kulturpolitische Auswirkungen und Zielsetzungen

Wegen der nahe angrenzenden Wohnbebauung und der eingeschränkten Flächen ist eine Weiterentwicklung der Gebäude auf dem Gelände an der Sommestraße nicht möglich. Mit dem Kulturhaus Abraxas der Stadt Augsburg, welches an der Sommestraße bestehen bleibt, ist die kulturelle „Versorgung“ des neu bebauten Reese-Geländes gewährleistet. Hier bleibt ein lebendiges,

kulturelles Zentrum im Stadtteil Kriegshaber erhalten und wird sich in den nächsten Jahren weiter entwickeln.

Die Möglichkeiten, die sich hingegen auf dem Gelände in Oberhausen bieten, was die Vernetzung von Akteuren der Kultur und der Kultur- und Kreativwirtschaft untereinander, mit dem Theater Augsburg und weiteren Akteuren anbelangt, sprechen klar für eine Entwicklung auf dem Gaswerkareal. Hinzu kommt die unbefristete räumliche Nutzung des gesamten Areals ohne unmittelbar angrenzende Wohnbebauung. Zugleich profitiert das Gaswerk-Gelände vom Impuls des Theaterinterim für ein lebendiges Kulturquartier und bietet qualitativ gute, geförderte Räume. Das Areal soll sich zu einem lebendigen Quartier am Gelenk zwischen den Stadtteilen Oberhausen, Bärenkeller und Kriegshaber entwickeln und hier kulturelle Angebote und Impulse – auch in die Stadtteile – setzen. Aus Sicht der Kulturverwaltung sind gleichzeitige, durch die Stadt Augsburg geförderte Raumstrukturen, sowohl mit dem Erhalt der Räumlichkeiten an der Sommestraße, wie auch auf dem Gaswerkgelände nicht sinnvoll und auch finanziell nicht darstellbar.

#### 6. (Kreativ-) Wirtschaftspolitische Auswirkungen und Zielsetzungen

Ein zeitgemäßes Kreativquartier bietet die Möglichkeit, Kulturproduzenten und Kreativschaffende aller drei Sektoren (vgl. Anlage 1) in räumliche Nähe zueinander anzusiedeln. Gerade die selbständigen und freiberuflich Tätigen in der Gründungs- und frühen Wachstumsphase sind zugleich Profiteure und Impulsgeber in den Wechselbeziehungen mit etablierten Unternehmen und öffentlichen Kulturinstitutionen.

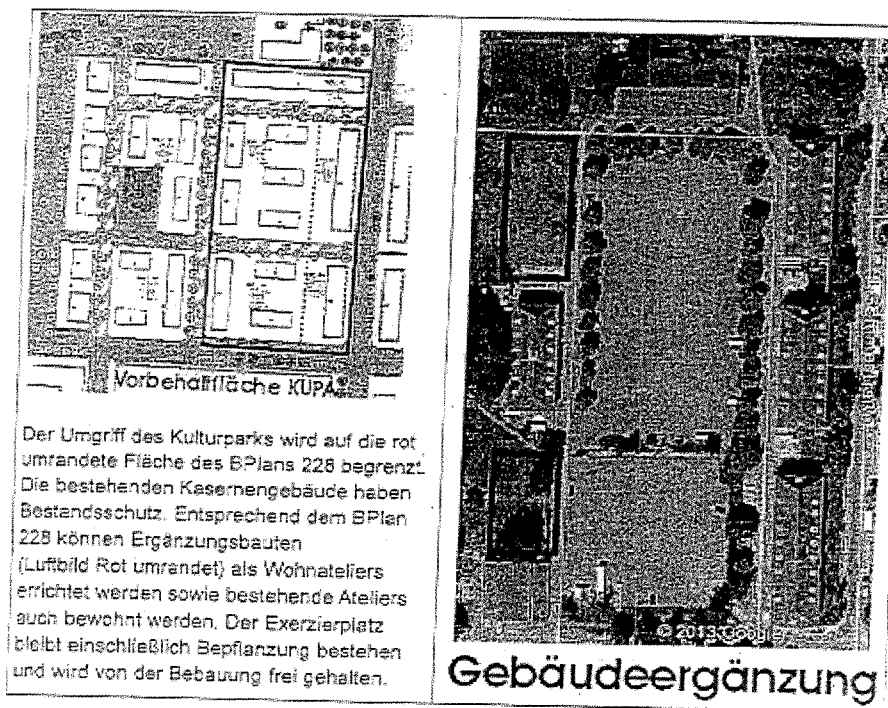
Ein Kreativquartier übernimmt somit eine Inkubatorenfunktion für Entwicklungs- und Wachstumsimpulse für die gesamte Kulturlandschaft. Aufgrund der beschränkten Flächen und der (zukünftig) angrenzenden Wohnbebauung gibt es auf der Reese-Kaserne hierfür keine nennenswerten Entwicklungskapazitäten.

Eine Trennung in ein „Kulturquartier“ (in der Reese-Kaserne) einerseits und ein „Kultur- und Kreativquartier“ (Gaswerk) andererseits ist den erwünschten Wechselbeziehungen nicht förderlich.

### Anträge Freie Wähler vom 29.04.2013 (Anlage 9)

**„1. Der Kulturpark West bleibt über das Jahr 2017 hinaus in seiner jetzigen Form bestehen:**

**Der Umgriff des Kulturparks wird auf die rot umrandete Fläche des Bebauungsplans 228 begrenzt. Die bestehenden Kasernengebäude haben Bestandsschutz. Entsprechend dem Bebauungsplan können Ergänzungsbauten (Luftbild rot umrandet) als Wohnateliers errichtet werden sowie bestehende Ateliers auch bewohnt werden. Der Exerzierplatz bleibt einschließlich Bepflanzung bestehen und wird von Bepflanzung freigehalten**



2. **Der bestehende Mietvertrag wird um weitere 10 Jahre verlängert.**
3. **Für das Gaswerkareal wird ein Konzept entwickelt, welches den Kulturpark West ergänzt und nicht ersetzt.**

Zielrichtung des Antrags ist, den Bestand des Kulturparks West in seiner heutigen Größe, also auf einer Fläche von 42.000 m<sup>2</sup>, dauerhaft zu sichern. Dies beinhaltet den Erhalt der drei Kasernengebäude an der Sommestraße, des Reese-Theaters, der Kantine sowie der Kradhalle und des zugehörigen Gebäudes des „Bombig“.

Klarzustellen ist jedoch, dass sich das im Antrag dargestellte Luftbild und der Bebauungsplanauszug hinsichtlich des übertragenen Umgriffs nicht decken. Bei Erhalt des gesamten Kulturparkareals mit allen Bestandsgebäuden wäre im rechtskräftigen Bebauungsplan, die in der nachfolgenden Planzeichnung rot umrandete Fläche betroffen:



Vorausgeschickt werden darf, dass der weitere Antragsinhalt - Verpachtung des Geländes durch den Treuhänderin - um weitere 10 Jahre, vor dem Hintergrund der besonderen rechtlichen Vorgaben einer Entwicklungsmaßnahme weder zielführend noch möglich ist. Eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist gemäß § 165 Abs. 3, 4 BauGB zügig durchzuführen und innerhalb eines absehbaren Zeitraums zu gewährleisten.

Nachdem dem Antrag das Ziel zugrunde liegt, den Kulturpark West in seiner heutigen Größe dauerhaft in der Reese-Kaserne zu ermöglichen, stehen hierzu erneut folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Variante 1: Verkauf nach Ausschreibung ggf. an die Kulturpark West gGmbH

- Variante 2: Entgeltliche Übertragung des Geländes an die Stadt Augsburg und weitere Verpachtung bzw. anderweitiger vertraglicher Konstruktionen zum Zwecke der Sicherung der Kulturparknutzung

1. Planungsrechtliche Auswirkungen

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Verbleibs des Kulturparks in seiner heutigen Ausdehnung darf zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen zum Antrag der SPD-Fraktion unter Ziffer 1 verwiesen werden.

2. Kosten der Änderung des Bebauungsplans Nr. 228

Hinsichtlich der Kosten der Bebauungsplanänderung zu Variante 1 und 2 darf zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen zum Antrag der SPD-Fraktion unter Ziffer 2 verwiesen werden.

3. Finanzielle Auswirkungen auf das Treuhandvermögen

Bei Verbleib des Kulturparks in der gegenwärtigen Form reduzieren sich durch den vollständigen Wegfall der verwertbaren Wohnbaugrundstücke die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen.

Bei einer städtebaulichen Umplanung für den oben genannten Bereich, würde sich ein **Minderertrag von ca. 7.7 Mio. Euro** gegenüber den anzunehmenden Erträgen bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Bereich des Wohngebiets (zwischen dem Kulturhaus Abraxas im Norden, dem Reese-Park im Westen, dem Förderzentrum für Hörgeschädigte im Süden und der Sommestraße im Osten) ergeben.

4. Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten

Bei einem Erhalt des gesamten Kulturparkgeländes und seiner heutigen Nutzungen stehen nur noch 9.200 m<sup>2</sup> veräußerbare Gewerbe- und Mischgebietsflächen am Reesepark westlich des heutigen Kulturparkgeländes für weitere Bebauung zur Verfügung. Es ist anzunehmen, dass diese Flächen aufgrund der Immissionssituation und der Änderung des Bebauungsplans als Flächen für nicht störendes Gewerbe/Dienstleistung festzusetzen wären. Wohnen käme – wenn überhaupt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kulturparkgelände nur anteilig in einem Mischgebietsbereich in Frage. Die im Antrag gewünschte Ergänzungsnutzung von z.B. Wohnateliers im



Kulturparkbereich selbst, ist aufgrund der einwirkenden Immissionen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht umsetzbar.

Nach dem **rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 228** würden sich geschätzt auf Basis der Bruttogeschossfläche **ca. 240 bis 280** Wohneinheiten ergeben.

Demgegenüber würden bei Verbleib des gesamten Kulturparkgeländes maximal **20 Wohneinheiten entstehen können.**

5. Kulturpolitische Auswirkungen und Zielsetzungen

Hinsichtlich der kulturpolitischen Auswirkungen darf auf die Ausführungen zum Antrag der SPD unter Ziffer 5 zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden; der vorliegende Antrag ist daher aus kulturpolitischer Sicht abzulehnen.

6. (Kreativ-) Wirtschaftspolitische Auswirkungen und Zielsetzungen

Hinsichtlich der (kreativ-) wirtschaftspolitischen Auswirkungen darf auf die Ausführungen zum Antrag der SPD unter Ziffer 6 zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden; der vorliegende Antrag ist daher auch deshalb abzulehnen.

**Antrag der Freien Wähler vom 17.07.2013 (Anlage 10) sowie gemeinsame Anträge der SPD, Freie Wähler und Die Linke vom 18.02.2014 und 21.02.2014 (Anlagen 11 und 12)**

***„Bis zur Bereitstellung von mind. 8.000 m<sup>2</sup> adäquater Atelierflächen in den Größen 30 m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup>, 90 m<sup>2</sup> auf dem Gaswerkgelände zum Mietpreis von bis zu 6,00 € warm wird den derzeitigen Mietern (Kulturpark West GmbH) und deren Untermietern eine unbegrenzte Verbleibdauer in ihren Atelierräumen an der Sommestraße zugesichert.“***

Die inhaltlich deckungsgleichen Anträge wurden bereits mit mündlichem Bericht in der Sitzung des Bauausschusses vom 13.03.2014 beantwortet und damit geschäftsordnungsmäßig behandelt.

**Antrag Pro Augsburg vom 02.03.2016 (Anlage 13)**

***„Es wird beantragt zu prüfen, mit welchen Kosten für den Kulturpark West zu rechnen ist, wenn dieser ein oder zwei Kasernen von der Stadt Augsburg***

*erwerben würde, ebenso wird gebeten zu prüfen, in welcher Höhe sich die entsprechenden Sanierungskosten bewegen würden.“*

1. Planungsrechtliche Auswirkungen  
Auch hier wäre eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 228 erforderlich. Es darf hierzu erneut zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen zum Antrag der SPD-Fraktion in Ziffer 1/Variante 1 verwiesen werden.
2. Zu erwartende Kosten für die Kulturpark West gGmbH

a) Kosten der Änderung des Bebauungsplans

Seitens der Kulturpark West gGmbH wären die Kosten der Änderung des Bebauungsplans in Höhe von geschätzten 50.000 – 60.000 € brutto (ggf. zzgl. notwendiger Gutachten) zu tragen. Welche konkreten finanziellen Folgen aus einem flankierend abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zulasten der Kulturpark West gGmbH bzw. eines entsprechenden Investors resultieren, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

b) Grundstückskosten

Zu den von der Kulturpark West gGmbH zu tragenden Kosten ist auch der Grundstückskaufpreis zu zählen, für welchen ein Verkehrswertgutachten eingeholt werden müsste.

Nach einer ersten gutachterlichen Einschätzung könnten sich die Werte **pro Gebäude** zwischen 1.1 Mio. und 1.3 Mio. Euro bewegen. Dies wäre jedoch ggf. abschließend anhand konkret zu erwerbender Fläche und Gebäude und Bewertungszeitpunkt noch konkret zu verifizieren.

c) Sanierungskosten

Zur Beantwortung der Frage nach der Höhe der Sanierungskosten wird vorausgeschickt, dass seitens der AGS lediglich die Kosten der Sanierung im Sinne einer Altlasten- und Schadstofffreiheit der Gebäude aufgrund der heute vorliegenden Erkenntnisse geschätzt werden konnten.

Nach Mitteilung der AGS wurden durch das Büro GB Dr. Schönwolf GmbH & Co. KG für die drei an der Sommestraße liegenden Mannschaftsgebäude (Risikobewertung Gebäudeschadstoffe Kulturpark West vom 20.02.2006) Belastungen der Innenanstriche mit unterlagerndem Mineralputz festgestellt,

die zu beseitigen wären. Ebenso bestehen in den Gebäuden Asbestvorkommen an der Warmwasserversorgung (Leitungen, Kessel).

Weiterhin wären die Dachstühle zu untersuchen. In den bisherigen Schadstoffuntersuchungen lag das Augenmerk im Zusammenhang mit der befristeten Zwischennutzung auf die für die Nutzer zugänglichen Schadstoffe im Inneren der Gebäude.

Erkenntnisse über den Außenputz, mögliche Schüttungen in den Fehlböden und mögliche Belastungen im Dachbereich liegen gegenwärtig nicht vor. Diese Untersuchungen sind erst im Zusammenhang mit den Abbruchvorbereitungen vorgesehen, da für die Untersuchungen der Baukörper zu öffnen ist und dies erfahrungsgemäß zu nicht unerheblichen, die Zwischennutzung beeinträchtigende Beschädigungen, führt.

Grundsätzlich ist für den Ausbau und die Entsorgung im Innenbereich der Gebäude mit folgenden Kosten zu rechnen:

	Gesamtkosten brutto		Mehrkosten ggü. Gesamtückbau brutto (rd. 30%)
Gebäude 50	420.000,- € =294.000,- €)	(Sowieso-Kosten	126.000,- €
Gebäude 51	420.000,- € 294.000,- €)	= (Sowieso-Kosten	= 126.000,- €
Gebäude 52	550.000,- € 385.000,- €)	€(Sowieso-Kosten	= 165.000,- €
Summe	1.390.000,- € 973.000,- €)	= (Sowieso-Kosten	= 417.000,- €

Zusätzlich sind bei Feststellung von Kontaminationen im Holz des Dachstuhls bei manuellem Ausbau zum Erhalt der restlichen Bausubstanz Rückbaumehraufwendungen von rd. 10.000,- € je Gebäude zu veranschlagen.

Hinzukommen würden, wie oben bereits erwähnt, ggf. weitere Kosten für noch nicht untersuchte Bereiche wie Außenputze etc.

Nach Abschluss der (Schadstoff-) Sanierung befinden sich die Gebäude in einem **Rohbauzustand**.

Die Kosten für die Wiederherstellung zur Nutzbarmachung der Gebäude sind darin nicht enthalten.

Hinsichtlich der Sanierungskosten ist eine fundierte Kostenschätzung nicht möglich, da es maßgeblich von den Vorstellungen der Kulturpark West gGmbH abhängt, welche Sanierungsmaßnahmen für eine dauerhafte Nutzung als erforderlich und finanziell machbar angesehen werden. Hier ist die Bandbreite entsprechend groß. Zudem können sich bei Sanierung bestimmter Gebäudeteile auch Folgewirkungen aufgrund geltender öffentlich-rechtlicher Regelungen ergeben, die nur bei konkreter Kenntnis der einzelnen Maßnahmen monetär abschätzbar wären.

Dennoch wurde versucht, Anhaltspunkte für die Beantwortung der gestellten Frage hinsichtlich der Sanierungskosten geben zu können. Anhand der Baukostenindex-Kostenplanungsfachbücher „Gebäude Altbau“ wurden aus den dort wieder gegebenen Gebäudebeispielen die abgerechneten Baukosten - Erfahrungswerte für Sanierungsobjekte als Orientierung herangezogen. Es sind jedoch keine Sanierungsbeispiele vorhanden, die mit den zu beurteilenden Kasernengebäude vergleichbar wären. Hilfsweise wurden deshalb die noch am besten geeigneten Vergleichsobjekte, ein Bürogebäude und ein Jugendzentrum, beispielhaft ausgewählt. Die annäherungsweise möglichen Kostenspannweiten würden sich somit zwischen ca. 1.2 bis 1.8 Mio Euro je Gebäude befinden. Dies kann jedoch aufgrund oben genannter Schilderung nur als äußerst grobe Orientierungshilfe dienen und ist zudem von diversen, heute nicht abschließend kalkulierbaren Faktoren abhängig

### 3. Finanzielle Auswirkungen auf das Treuhandvermögen

Wie oben unter Ziffer 1 bereits dargestellt, wäre auch bei Erhalt von ein bzw. zwei Kasernengebäude an der Sommestraße für den gesamten Bereich des heutigen Wohngebiets des Bebauungsplans Nr. 228 eine Umplanung erforderlich.

Bei einer qualitätvollen, städtebaulichen Umplanung für den oben genannten Bereich, würde sich ein **Minderertrag von ca. 3.4 bis 3.7 Mio. Euro** gegenüber den anzunehmenden Erträgen bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Bereich des Wohngebiets (zwischen dem Kulturhaus Abraxas im Norden, dem Reese-Park im Westen, dem Förderzentrum für Hörgeschädigte im Süden und der Sommestraße im Osten) ergeben.

### 4. Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten

Bei einem Ankauf von ein oder zwei Kasernengebäuden an der Sommestraße durch die Kulturpark West gGmbH würden im gesamten Betrachtungsbereich insgesamt – ja nach Variante - ca. **160 bis 220 Wohneinheiten** umgesetzt werden können.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 228 wären dies **240 bis 280 Wohneinheiten** (s.o.).

5. Kulturpolitische Auswirkungen und Zielsetzungen

Hinsichtlich der kulturpolitischen Auswirkungen darf auf die Ausführungen zum Antrag der SPD unter Ziffer 5 zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden; der vorliegende Antrag ist daher aus kulturpolitischer Sicht abzulehnen.

6. (Kreativ-) Wirtschaftspolitische Auswirkungen und Zielsetzungen

Hinsichtlich der (kreativ-) wirtschaftspolitischen Auswirkungen darf auf die Ausführungen zum Antrag der SPD unter Ziffer 6 zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden; der vorliegende Antrag ist daher auch deshalb abzulehnen.

**Antrag Bündnis 90 Die Grünen vom 11.01.2013 (Anlage 14)**

***„Welche planungsrechtlichen und finanziellen Auswirkungen würden sich aus einem dauerhaften Verbleib des Kulturparks West am jetzigen Standort ergeben?“***

Zur Beantwortung dieser Frage darf zur Vermeidung von Wiederholungen auf die obigen Ausführungen zu den Anträgen der Freien Wähler vom 29.04.2013 und 22.07.2013 verwiesen werden.

***„Welche finanziellen und planungsrechtlichen Schritte wären für die Umsiedlung auf das Gaskessel-Areal erforderlich?“***

Es darf hierzu auf den Grundsatzbeschluss zur weiteren Entwicklung und Nutzung des Gaswerkareals vom 17.12.2015 (BSV 15/03761) sowie die vorliegende Beschlussvorlage und den Vortrag hierzu Bezug genommen werden.

***„Welche Entwicklungsmöglichkeiten würden auf dem Gaskessel-Areal bestehen?“***

Es darf hierzu auf den Grundsatzbeschluss zur weiteren Entwicklung und Nutzung des Gaswerkareals vom 17.12.2015 (BSV 15/03761) sowie die vorliegende Beschlussvorlage (insbesondere die Tenorpunkte 1 bis 3) und den Vortrag hierzu Bezug genommen werden.

**„Welche Schwierigkeiten entstehen aus einer Verlagerung vor dem ursprünglich geplanten Ende der Nutzung des Reese-Areals?“**

Wie aus dieser Beschlussvorlage (siehe hierzu insbesondere Begründung zu den Tenorpunkten 3 und 4) hervorgeht, wird es aufgrund der Entwicklungen des Gaswerkareals zu keiner Verlagerung vor dem ursprünglich geplanten Ende der Nutzung des Reese-Areals kommen.

**Antrag der Ausschussgemeinschaft der Freien Wähler, Der Linken, der ÖDP und der PolitWG vom 26.09.2016 (Anlage 15)**

**„In der Presse stand, dass der KuPa West bis 2019 an der Sommestraße verbleiben kann – gibt es dazu konkrete Vereinbarungen?“**

Konkrete Vereinbarungen gibt es hierzu noch nicht, vielmehr sind die Vorbereitung bzw. Beauftragung der AGS zur Verhandlung dieser Vereinbarungen Gegenstand des Tenorpunktes 4; auf die Ausführungen hierzu darf deshalb verwiesen werden.

**„Wie weit sind die derzeit laufenden Verhandlungen zwischen der Stadt Augsburg und der Kulturpark West gGmbH?“**

Die Stadt Augsburg sieht sich in erster Linie den Nutzern des Kulturpark West verpflichtet. Es wird in einem im 4 – 6wöchigen Turnus stattfindenden „Umzugs-Jour fixe“ zwischen Stadtverwaltung und Vertretern der in der Reese-Kaserne ansässigen Nutzergruppen (z.B. „Kuki, e.V., 38/40 e.V., Geschäftsführung Kulturpark West gGmbH) in bislang insgesamt 6 Sitzungen über Ablauf, Bedingungen und weitere Aspekte des Umzugs diskutiert. Verbindlich ist vereinbart, dass der Stadtverwaltung bis 15.12.2016 die Anzahl der benötigten Räume und umzugswilligen Künstlerinnen und Künstler vorgelegt wird. Auf dieser Basis wird anschließend die durch den städtischen Regiebetrieb anzumietende Fläche festgelegt.

**„Wurden bzw. werden die derzeitigen Mieter über die aktuellen Verhandlungen informiert?“**

Die Beauftragte für Popkultur und der Sachbearbeiter Kultur- und Kreativwirtschaft der Wirtschaftsförderung Augsburg haben bereits im letzten Jahr eine Umzugssprechstunde eingerichtet, von der rege Gebrauch gemacht wurde. Auch sind diese für alle Fragen der bisherigen Nutzer ansprechbar. Per Email, mit Aushängen, Plakaten und Pressearbeit wurden ebenfalls die Nutzer informiert. Zudem werden in

den von der Stadt Augsburg initiierten „Umzugs-Jour fixe“ die von den Mietern bestimmten Nutzervertreter von Kuki e.V., 38/40 e.V., und die Geschäftsführung der Kulturpark West gGmbH in die Planungen eingebunden.

Die Stadt Augsburg wird ihre transparente Kommunikation und auch die direkte Ansprache weiter fortsetzen und über aktuelle Entwicklungen informieren.

***„Wurden die bestehenden Mietverträge bereits gekündigt bzw. den Mietern Alternativverträge angeboten?“***

Es bestehen ausschließlich Mietverträge zwischen Groß-Nutzern und Einzelnutzern mit der Kulturpark West gGmbH. Die Stadt Augsburg hat keinen Einblick in das Vermietgeschäft und die Mietverhältnisse der Kulturpark West gGmbH. Der von der AGS abgeschlossene Pachtvertrag endet zum 31.07.2017, dementsprechend wären Unterpacht-, bzw. Untermietverhältnisse entsprechend zum gleichen Zeitpunkt zu beenden. Nach Auskunft des Geschäftsführers im „Umzugs-Jour fixe“ sind bislang keine Verträge gekündigt.

Die Stadt Augsburg hat bspw. in den Umzugssprechstunden und direkt an die Nutzervereine und die Kulturpark West gGmbH Bögen zur Interessensbekundung für Räume auf dem Gaswerk angeboten. Hinzu kommt eine für Anfang November geplante öffentliche Veranstaltung für alle derzeitigen Mieter des Kulturpark West, in der gemeinsam mit den oben genannten Künstlervertretern über die Zukunft auf dem Gaswerkareal und in der Reese-Kaserne entsprechend dem heutigen Beschluss des Stadtrates informiert werden soll.

***„Gibt es für das Projekt Gaswerk bereits einen genehmigungsfähigen Bebauungsplan?“***

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das gesamte Gaswerkareal als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Gasversorgung dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss hinsichtlich der beabsichtigten Festsetzungen im Parallelverfahren geändert werden.

Der westliche Bereich des Gaswerkareals liegt zum größten Teil in dem seit 14.11.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 212 A „Gubener Straße“, der hier ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. d. F. vom 15.09.1977 festsetzt.

Am 24.01.2008 hat der Stadtrat den Änderungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 272 „Gewerbegebiet südlich des Holzweges / östlich der B 17“ beschlossen (Drs. Nr. 08/00009), dessen mittleren Bereich das Gaswerkareal bildet.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde angestrebt, das ehemalige Gaswerkgelände hinsichtlich der Nutzungsart als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmungen wie z. B. Forschung, Kultur, Dienstleistungen, Gemeinbedarf und Gewerbe zu entwickeln.

Mit Bericht im Bauausschuss vom 16.07.2009 wurde die Teilung des Geltungsbereiches des BP Nr. 272 in einen nördlichen Teil (BP Nr. 272 I) und einen südlichen Teil (BP Nr. 272 II (hier liegt auch das Gaswerkareal) beschlossen. Seitdem wurde das Bebauungsplanverfahren nicht weiter geführt.

Deshalb wurde von den swa die Planungen für die Fortführung des Aufstellungs- und Änderungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 272 II sowie für die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Gaswerkareals zwischenzeitlich beauftragt. Im Rahmen eines den Umgriff ändernden Neuaufstellungsbeschlusses und einer frühzeitigen Beteiligung sind die planungsrechtlichen Anforderungen an die zukünftigen Nutzungen zu klären.

Es darf hierzu auf den Grundsatzbeschluss zur weiteren Entwicklung und Nutzung des Gaswerkareals vom 17.12.2015 (BSV 15/03761).

### ***„Wie sieht konkret eine Übergangslösung aus?“***

Hierzu darf auf Tenorpunkt 4 der vorliegenden Beschlussvorlage sowie die Begründung zu Tenorpunkt 4 verwiesen werden.

### **Ergebnis:**

Die Verwaltung hat verschiedene Alternativen der teilweisen oder gesamten dauerhaften Sicherung des Kulturparks im Sinne der diversen Anträge überprüft.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei jeder Variante des Verbleibs des Kulturparks (ob in Gänze oder Teilen) Parallelstrukturen zum Gaswerk bestehen würden, die weitreichende Folgen nach sich zögen:

- **Verlust von dringend benötigtem Wohnraum in der Reese-Kaserne** (siehe jeweils der Vergleich der Wohneinheiten) ohne Kompensationsmöglichkeit, da auf dem Gelände des Gaswerks aufgrund des Umfeldes Wohnen nicht möglich ist;



- **Negative finanzielle Auswirkungen auf das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Reese-Kaserne**, die bei Abschluss der Maßnahme durch den städtischen Haushalt auszugleichen wären;
- **Zusätzliche Belastung des städtischen Haushalts mit der parallelen Subventionierung der Räume für die Kulturschaffenden im Gaswerk und in der Reese-Kaserne;**
- **Belastung des städtischen Haushalts mit den Kosten des Grunderwerbs im Falle einer Übertragung der Gebäude an die Stadt sowie mit den Kosten für die Sanierung und Nutzbarmachung der Gebäude;**
- **Weiter schwelendes Konfliktpotential mit der bestehenden Wohnnachbarschaft in der Reese – Kaserne;**
- **Kulturpolitisch sind doppelte, geförderte Raumstrukturen, sowohl durch Erhalt der Räumlichkeiten in der Reese-Kaserne, wie auch auf dem Gaswerkgelände nicht sinnvoll und auch finanziell nicht darstellbar;**
- **(Kreativ-) Wirtschaftspolitisch sind ein räumlich getrenntes „Kulturquartier“ in der Reese-Kaserne einerseits und ein „Kultur- und Kreativwirtschaftsquartier“ im Gaswerk den wichtigen Wechselwirkungen und Austauschbeziehungen dieser Branche nicht förderlich.**

Aus diesen Gründen wird dem Stadtrat dringend empfohlen, an der Umsetzung der durch Satzung festgelegten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Reese-Kaserne“ und des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 228 „Reese-Kaserne“, insbesondere hinsichtlich des geplanten Wohngebietes südlich des „Kulturhaus Abraxas“, festzuhalten.

#### **Zu Tenorpunkt 4 und 5:**

#### **Übergangslösung für die heutigen Nutzer des Kulturparks für die Zeit vom 01.08.2017 bis 31.07.2019**

Der Pachtvertrag zwischen der AGS und der Kulturpark West gGmbH endet zum 31.07.2017. Nachdem auf dem Gaswerkareal und auch anderen Orts zu diesem Zeitpunkt noch keine geeigneten Räume zur Verfügung stehen, ergibt sich die

Notwendigkeit, für die Nutzer des Kulturpark West eine Übergangslösung bis zur Bezugsfertigkeit der Flächen im Gaswerk zu schaffen. Aus diesem Grund bietet sich als Übergangslösung eine letztmalige zeitlich begrenzte Zwischennutzung auf dem Gelände der Reese-Kaserne an.

In diesem Zusammenhang wurde von Herrn Stadtrat Grab in der Sitzung des Stadtrats am 28.07.2016 die folgende Anfrage gestellt (Anlage 16):

*„Herrn Stadtrat Grab sei bedeutet worden, dass es die sogenannte Prospekthaftung gebe, sodass diejenigen, die auf dem Reese-Gelände neu gebaut oder gekauft hätten, einen rechtlichen Anspruch darauf hätten, dass der Kulturpark West zum gesagten Zeitpunkt dort nicht mehr sei sowie dass dies evtl. Regressforderungen nach sich zöge. Seine Frage beziehe sich darauf, wie sich die zweijährige Verlängerung, die er auf Grund der objektiven Rahmenbedingungen durchaus befürworte, mit der Prospekthaftung verträge.“*

Die AGS hat hierzu eine rechtliche Prüfung durch die Kanzlei Scheidle & Partner veranlasst und teilt mit E-Mail vom 12.10.2016 folgendes zusammenfassend mit:

*„Ein Risiko bezüglich einer „Prospekthaftung“ im eigentlichen Sinne besteht grundsätzlich nicht.*

*Die „Prospekthaftung“ im eigentlichen Sinne betrifft nur die Haftung des Emittenten eines Wertpapiers und das Konsortium, wenn der Emissionsprospekt eines Wertpapiers oder eines geschlossenen Fonds unwahre oder irreführende Angaben zum Nachteil von Käufern der Neuemission enthält.*

*Es wird also der Ersteller des Prospekts für Fehlleistungen Dritter in Anspruch genommen, als ob er selber Vertragspartner wäre.*

*Die Prospekthaftung auf die Grundstücksgeschäfte bezogen zielt daher eher auf ein mögliches Schadenersatzrisiko ab. Es gelten die allgemeinen Regelungen des BGB. In den Kaufverträgen der Treuhänderin wurden keine Zusicherungen bezüglich der Art und Nutzung des östlichen Teils des Reese-Areals getroffen. Der bloße Verweis auf den geltenden Bebauungsplan 228 Reese-Kaserne und die Verortung des Kaufgrundstücks mittels farblicher Hinterlegung in einer Plananlage auf Grundlage des Bebauungsplans 228 Reese-Kaserne stellen keine ausdrückliche Zusicherung einer zukünftigen Wohnbebauung dar. Der Käufer kann sich auch nicht grundsätzlich darauf*

*berufen, dass die Bauleitplanung in den angrenzenden Flächen dauerhaft unverändert bleibt. Dies widerspräche der kommunalen Planungshoheit.*

*Mögliche Schadenersatzansprüche aufgrund reduzierter Verkaufspreise gegenüber dem Enderwerber können ebenfalls ausgeschlossen werden, da die Verkäufe an die Endverbraucher nach unserer Kenntnis zu den marktüblichen Preisen durchgesetzt wurden. Es fehlt somit aus unserer Sicht die Anspruchsgrundlage.*

*Aufgrund der räumlichen Situierung westlich des Parks können auch für die Erwerber durch die Kulturparknutzung ausgelöste Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Nach Prüfung durch das Umweltamt konnten keine erhöhten Lärmemissionen festgestellt werden.“*

Im Ergebnis ist deshalb ein Risiko unter „Prospekthaftungsgesichtspunkten“ bei einer letztmaligen Verlängerung der Zwischennutzung nach Mitteilung der AGS nicht zu erwarten.

Unabhängig von rechtlichen Gesichtspunkten war im Rahmen einer von der Bauverwaltung und der WBG/AGS durchgeführten **Informationsveranstaltung für die Anwohner der Reese-Kaserne am 05.10.2016** von Interesse wie es mit dem Kulturpark West weitergeht. In diesem Zusammenhang wurde von den Anwohnern die Lärmsituation rund um die Kantine sowie Belästigungen durch deren Besucher, insbesondere zu den Nachtstunden und an den Sonntagvormittagen vorgebracht. Insgesamt bestand seitens der Anwohner Verständnis für die Notwendigkeit einer Übergangslösung für den Kulturpark West und der damit in Zusammenhang stehenden potentiellen Verlängerung um weitere 2 Jahre in der Reese- Kaserne. Von einem Anwohner wurde darum gebeten, bei einem wie auch immer gearteten Vertragsverhältnis darauf hinzuwirken, dass hinsichtlich der Kantine bestimmte Einschränkungen getroffen werden.

Hierzu darf angemerkt werden, dass nach Überprüfung der Lärmsituation der Kantine durch das Umweltamt im Jahr 2015 eine Schallmessung der Geräusche durch die Kantine an bestimmten Immissionspunkten im bestehenden Wohngebiet der Reese-Kaserne durchgeführt wurde. Dabei konnten – so bestätigt dies das Umweltamt in einem Schreiben an einen Anwohner vom 19.09.2016 – keine Überschreitungen der gesetzlich zulässigen Immissionsrichtwerte festgestellt werden. Ebenfalls konnte bei der zusätzlichen Beurteilung für tieffrequente Geräusche nach DIN 45680 keine Überschreitung der entsprechenden Anhaltswerte nachgewiesen werden; es handle

sich um subjektiv empfundene Störungen. Aus diesem Grund war bisher ein bau- bzw. sonst ordnungsrechtliches Einschreiten nicht veranlasst.

Im Hinblick auf den Übergangszeitraum wäre ohnehin für die weitere Nutzung der Gebäude des Kulturparks – dementsprechend auch für die Kantine – eine Baugenehmigung zu beantragen, da die bisher geltenden Bescheide mit Datum zum 31.07.2017 auslaufen (Befristung). Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens ist dann ohnehin durch die Betreiber der Kantine ein aktuelles Schallgutachten beizubringen; sollten hier Überschreitungen festgestellt werden, müsste der Gutachter entsprechende Abhilfemaßnahmen aufzeigen.

Unabhängig davon sind jedoch bei einer Verlängerung der Zwischennutzung finanzielle Auswirkungen auf das Treuhandvermögen zu erwarten.

#### **Finanzielle Auswirkungen bei einer Verlängerung der Zwischennutzung in der Reese –Kaserne bis 31.07.2019**

Die finanziellen Auswirkungen sind insbesondere auch von den erzielbaren Pachteinnahmen abhängig, die jedoch zunächst noch verhandelt werden müssen.

Unabhängig davon würden für den Zeitraum der Fortführung der Kulturparknutzung die Kaufpreiseinnahmen bis zum 31.07.2019 entfallen. Die für die Entwicklung der Gesamtflächen benötigten Finanzmittel können nicht durch die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen kompensiert werden. Die benötigten Finanzmittel sind somit auf dem freien Finanzmarkt zu beschaffen. Gegenwärtig können Fremdmittel mit einem Zinssatz von 0,44 % beschafft werden. Die Einnahmeausfälle beliefen sich somit bei Annahme stabiler Finanzmittelbeschaffungskosten gemäß dem gegenwärtigen Niveau **für den gesamten Pachtvertragszeitraum von rund 200 Tsd. Euro.**

Weiterhin ist bei Fortführung des Pachtverhältnisses für die Betreuung des Pächters (Zahlungsverkehr, Prüfung von Gebührenbescheiden, Abrechnung Grundstücksabgaben, allgemeiner Schriftverkehr etc.) ein Personalaufwand von wöchentlich 4 Stunden zu jeweils 50,- € netto/Stunde anzusetzen. Inklusive Nebenkosten werden pro Monat 990,00 € brutto fällig. Desweiteren wird mit Kosten rund um die Erstellung des Pachtvertrages (rechtliche Begleitung etc.) gerechnet. **Dies bedeutet für den gesamten Pachtvertragszeitraum einen zusätzlichen Aufwand zulasten des Treuhandvermögens von ca. 35 bis 40 Tsd. Euro.**

**Es wird hierzu darauf hingewiesen, dass die voraussichtlichen Gesamtkosten von 240 Tsd. Euro nicht originär mit der Entwicklungsmaßnahme in**

Zusammenhang stehen und im Falle der Abrechnung der Maßnahme nicht als entwicklungsbedingte Kosten in Ansatz gebracht werden können und damit bei Abschluss und Abrechnung der Maßnahme durch den städtischen Haushalt auszugleichen wären.

Bei der Ausgestaltung dieser Übergangszeit in organisatorischer Hinsicht wurden seitens der Verwaltung verschiedene Möglichkeiten überprüft; die beiden folgenden Varianten wurden für umsetzbar erachtet:

1. Pachtvertrag zwischen der AGS und dem noch zu gründenden städtischen Regiebetrieb (Anlage 17 – Organigramm Übergangslösung Alternative 1)

Eine Möglichkeit bestünde darin, dass die AGS als Treuhänderin der Entwicklungsmaßnahme einen Pachtvertrag mit der Stadt Augsburg bzw. einem von dieser zu gründenden Regiebetrieb über die gesamte bisherige Fläche des Kulturpark West von 42.000 m<sup>2</sup> für die Dauer von 2 Jahren abschließt.

In der Folge würde dies bedeuten, dass die Stadt Augsburg/Regiebetrieb ab 01.08.2017 verantwortliche Vermieterin für alle bisherigen Mieter der Kulturpark West gGmbH würde. Dementsprechend müsste sie eine neue Vertragssituation mit allen derzeitigen Mietern schaffen. Diese Mietverträge müssten zu den bisherigen Konditionen bei den Kunst- und Kulturschaffenden und zu „marktüblichen“ Konditionen bei den wirtschaftlich tätigen Mietern.

Hierzu wären folgende Maßnahmen notwendig:

- a. Es wäre ein Regiebetrieb zur Verwaltung der Flächen (ca. 42.000 m<sup>2</sup> incl. der darauf stehenden Gebäude lt. beiliegendem Plan) im Kulturpark West in der Reese Kaserne einzurichten.
- b. Der Regiebetrieb müsste den Auszug aller Kunst- und Kulturschaffenden sowie der kreativwirtschaftlich tätigen Betriebe bis spätestens 31.12.2019 organisieren.
- c. Der Regiebetrieb würde mit allen dort ansässigen Kunst- und Kulturmietern einen Mietvertrag für längstens zwei Jahre ab, zu den bisherigen Konditionen abschließen.
- d. Die im Kulturpark West ansässigen gewerblichen Mieter (Kantine, Bombig und weitere) würden ebenfalls einen Mietvertrag für längstens zwei Jahre zu marktüblichen Konditionen erhalten.
- e. Der Regiebetrieb müsste für die Übergangszeit, bis Ende 2019, ein Facility Management beauftragen und sich dazu professioneller Dienstleister bedienen.
- f. Der Regiebetrieb würde den notwendigen baulichen Unterhalt der genutzten Liegenschaft übernehmen und organisieren.

- g. Die dafür notwendige personelle und finanzielle Ausstattung wäre bei der Stadt Augsburg zu schaffen.

Die dafür anfallenden Kosten für den städtischen Haushalt finden sich in **Anlage 18**. **Die voraussichtlichen Gesamtkosten zulasten des städtischen Haushalts würden sich insgesamt auf ca. 245 Tsd. Euro belaufen.**

Bei Vertragsende im Jahr 2017 wäre die Kulturpark West gGmbH gemäß Pachtvertrag vom 03.08.2007 dazu verpflichtet, Einrichtungen und Einbauten, mit denen sie das Pachtobjekt versehen hat, fachgerecht auszubauen und mitzunehmen sowie zusätzliche eingebrachte bauliche Elemente zu entfernen. Nach eigenen Angaben der Kulturpark West gGmbH beträgt der Wert der über die Jahre (2007 bis heute) durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen und technisch erforderlichen Einbauten ca. 150.000 €. Allerdings kann dies von der Kulturpark West gGmbH nicht durch entsprechende Belege nachgewiesen werden. Letztlich wäre ein vorstellbarer Weg, den Neubeschaffungswert der Einbauten zu eruieren und einen entsprechenden Zeit- bzw. Restwert abzulösen.

Aufgrund der Befristung der bisherigen Baugenehmigungen für die Gebäude des Kulturparks müssten für die Zeit der Übergangslösung neue Baugenehmigungen beantragt werden, auch dies obläge dem städtischen Regiebetrieb.

Für all diese Aufgaben, insbesondere eine gegebenenfalls erforderliche technische Due-Diligence-Prüfung müsste sich die Stadt Augsburg „Dritter“ bedienen. (siehe hierzu **Anlage 17**). Die Kosten dafür müssten gleichermaßen angesetzt werden. Ein „Kümmerer“ für den administrativen Aufgabenbereich ist mit einer Vollzeitstelle notwendig.

Die derzeit vor Ort anwesende Fachberatung (Popkulturbeauftragte und Kreativwirtschaftsbeauftragte sind zeitlich vor Ort Ansprechpartner) würde finanziell nicht eigens im Ansatz gebracht, weil diese Fachberatung in allen Fällen den Einzug im Gaswerk begleiten muss.

Inwieweit durch den städtischen Regiebetrieb mit den Wirtschaftsunternehmen – Kantine, Bombig – Mietverträge ohne Ausschreibung geschlossen werden dürften, kann derzeit abschließend noch nicht mit Sicherheit gesagt werden.

## **2. Abschluss eines neuen Pachtvertrags zwischen AGS und Kulturpark West gGmbH (Anlage 19 – Organigramm Übergangslösung Alternative 2)**

Die weitere Alternative ist die Beibehaltung des bisherigen Konstruktes, dass die Kulturpark West gGmbH die gesamte Fläche von 42.000 m<sup>2</sup> von der AGS GmbH für weitere 2 Jahre anpachtet. Auf das in **Anlage 19** beigefügte Organigramm darf zur Veranschaulichung verwiesen werden

Nach Gesprächen mit der Kulturpark West gGmbH wäre sie zu einem weiteren Betrieb des Kulturparks und einer weiteren Anpachtung des Gesamtareals für 2 Jahre von der AGS grundsätzlich bereit.

- a) Bei dieser Alternative ergaben sich Fragen vor dem Hintergrund des **heute geltenden Vergaberechts** sowie des **EU-Beihilferechts**. Zu beiden Rechtsbereichen wurden durch die AGS GmbH als Treuhänderin und Verpächterin des Geländes gutachterliche Stellungnahmen bei der Kanzlei Scheidle & Partner vom 29.09.2016 eingeholt; zusammenfassend wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

- **Vergaberechtliche Belange**

*„Im Ergebnis ist aus vergaberechtlicher Sicht eine einfache Verlängerung des bestehenden Pachtvertrages vom 03.08.2007 unter Beibehaltung der bestehenden Regelungen hinsichtlich der Dienstleistungsverpflichtungen (Stichwort: Grundsatzpapier) mit dem derzeitigen Pächter ohne Verstöße nicht umsetzbar. Die AGS würde insoweit eine dem (neuen) Vergaberecht unterliegende Dienstleistung vergeben. Die AGS müsste insoweit die im Oberschwellenbereich maßgebenden Vorschriften gemäß §§ 119ff. GWB i.V.m. §§ 1 ff VgV einhalten.*

*Sofern daher beabsichtigt ist, mit dem derzeitigen Pächter (Anmerkung: die Kulturpark West gGmbH) die Interimszeit von 2 bis 3 Jahren zu überbrücken, bis die Kunst- und Kulturszene des Kulturparks West in das vorgesehene Gaswerk verlagert werden kann, **kann dies ohne vergaberechtliche Verstöße nur dergestalt erfolgen, dass ein reiner Pachtvertrag ohne die Übernahme von Vertragspflichten gemäß dem Grundsatzpapier** mit dem derzeitigen Pächter abgeschlossen wird. Nach Einschätzung der vorliegenden Unterlagen und Kenntnisse dürfte dies akzeptabel sein.“*

Dementsprechend kann ein neuer Pachtvertrag zwischen der AGS und der Kulturpark West gGmbH für die Dauer von 2 Jahren ohne Ausschreibung abgeschlossen werden, soweit hier keine Bindung an das Grundsatzpapier erfolgt.

- **Beihilferechtliche Belange**

Die Kulturpark West gGmbH wurde von Seiten der Stadt Augsburg mit einem abschmelzenden Förderbetrag zur Anschubfinanzierung und Ausgestaltung seit 2007 mit einem Betrag von insgesamt 375.000 € gefördert, zudem hat die Stadt Augsburg eine Bürgschaft in Höhe von 200.000 € übernommen.

Zur beihilferechtlichen Thematik erläutert die Kanzlei Scheidle & Partner in ihrer Stellungnahme vom 29.09.2016 zusammenfassend Folgendes:

*„...Im Ergebnis verstößt die vergünstigte Grundstücksüberlassung an die Kulturpark West gGmbH weder heute, noch hat sie in der Vergangenheit gegen das EU-Beihilferecht verstoßen.*

*Im neuen Pachtvertrag sollte allerdings dringend Sorge getragen werden, dass die Beihilfemaximale für eine Betriebsbeihilfe nach Art. 53 Abs. 7 AGVO nicht überschritten wird, d.h. dass die Betriebsbeihilfe an die Kulturpark West gGmbH nicht die Betriebsverluste und allenfalls einen angemessenen Gewinn übersteigt. ...“*

Dementsprechend ist bei Abschluss des Pachtvertrages auf diese Vorgaben seitens der AGS zu achten.

b) Öffentlich-rechtliche Genehmigungen und derzeitiger Zustand der Gebäude

Für die Nutzung der Gebäude des Kulturparks sind neue Baugenehmigung erforderlich, da die im Jahr 2007 erteilten Genehmigungen lediglich befristet bis 31.07.2017 erteilt wurden. Die Beantragung dieser Genehmigungen hat durch den Pächter zu erfolgen; eine Übernahme der Kosten durch das Treuhandvermögen ist nicht möglich.

Die AGS hat im August 2016 – unter Beteiligung des Hochbauamtes, des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz sowie der Geschäftsführung der Kulturpark West gGmbH - eine Begehung der drei Gebäude an der Sommerstraße veranlasst, um deren heutigen Zustand zu eruieren.

Es hat sich dabei ergeben, dass einige Räume in ihrem derzeitigen Zustand nicht nutzbar sind. In einem Großteil der Räume beginnen sich die belasteten Farbanstriche zu lösen. In ca. einem Drittel der Räume sind vor Verlängerung der Mietzeiträume zur Vermeidung einer Gesundheitsgefährdung Reparaturarbeiten durchzuführen. Der Arbeitsumfang in den einzelnen Räumen variiert dabei stark. Die festgestellten statischen und brandschutzrelevanten Anforderungen sind mit geringem Aufwand zu erfüllen.

Eine Sanierung der Räume, um deren Nutzbarkeit wiederherzustellen würde sich nach ersten Kostenschätzungen der AGS auf rund 200.000 EUR. belaufen. Dies darf aus den bereits mehrfach genannten Gründen



nicht aus dem Treuhandvermögen geleistet werden. Der Geschäftsführung der Kulturpark West gGmbH ist bekannt, dass diese Räume entweder nicht weiter genutzt und durch die AGS geschlossen werden oder eine Sanierung durch und auf Kosten der Kulturpark West gGmbH erfolgen müsste.

c) Grundlagen für einen neu abzuschließenden Pachtvertrag

- Zeitraum vom 01.08.2017 bis 31.07.2019;
- Die Aufnahme entsprechender Klauseln, dass frei werdende Räume, Gebäude bzw. Flächen nicht weiter unterverpachtet bzw. untervermietet werden dürfen; die Aufnahme geeigneter Sanktionen bei Verstößen hiergegen;
- Die Beantragung der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse obliegt dem Pächter;
- Beachtung der vergabe- und beihilferechtlichen Anforderungen.

**Ergebnis:**

Nach eingehender Prüfung und Abwägung aller Gründe, wie der Kostensituation und des zu erwartenden Aufwands zur Schaffung einer städtischen Organisationsstruktur für einen sehr begrenzten Zeitraum, empfiehlt die Verwaltung, die Alternative 2 – die AGS mit Verhandlungen zum Abschluss eines Pachtvertrages unter den oben genannten Grundlagen – mit dem Kulturpark West gGmbH als Übergangslösung bis zum 31.07.2019, zu beauftragen und den Pachtvertrag vor Abschluss dem Stadtrat in seiner Sitzung am 15.12.2016 zur Beschlussfassung vorzulegen.

---

**Anlagen**

1. Anlage 1: Drei Sektoren-Model
2. Anlage 2: Lageplan Gaswerkareal
3. Anlage 3: Betriebskostenverordnung
4. Anlage 4: Regiebetrieb Gaswerk Bilanz 2017
5. Anlage 5: Regiebetrieb Gaswerk Bilanz 2018
6. Anlage 6: Regiebetrieb Gaswerk Bilanz 2019
7. Anlage 7: Fraktionsübergreifender Antrag Aufsichtsrat WBG v. 03.05.2011
8. Anlage 8: Antrag SPD v. 29.01.2013
9. Anlage 9: Antrag Freie Wähler vom 29.04.2013
10. Anlage 10: Antrag Freie Wähler vom 17.07.2013 und Dringlichkeitsantrag vom 22.07.2013
11. Anlage 11: gemeinsamer Antrag SPD, Freie Wähler und Linke v. 18.02.2014
12. Anlage 12: gemeinsamer Antrag SPD, Freie Wähler und Linke v. 21.02.2014
13. Anlage 13: Antrag PRO Augsburg v. 02.03.2016
14. Anlage 14: Antrag Bündnis 90/Die Grünen v. 11.01.2013
15. Anlage 15: Antrag Ausschussgemeinschaft v. 26.09.2016
16. Anlage 16: Antrag Stadtrat Grab in Stadtratssitzung v. 28.07.2016
17. Anlage 17: Übergangslösung Alternative 1
18. Anlage 18 (Teil 1): Kosten Übergangslösung Alternative 1 (Teil 1)
19. Anlage 18 (Teil 2): Kosten Übergangslösung Alternative 1 (Teil 2)
20. Anlage 19: Übergangslösung Alternative 2

---

<b>Datum</b>	<b>Referat</b>	<b>Referatsleiter</b>	<b>Unterschrift</b>
17.10.2016	Referat OB	Dr. Kurt Gribl, Oberbürgermeister	
		Thomas Weitzel, berufsm. Stadtrat	
		Gerd Merkle, berufsm. Stadtrat	