

Multifunktionales Convention Center Flughafen München [Stand 06.08.2020]

1. Investor und Projektzuschnitt:

- **Investor: SWMunich Real Estate GmbH**
[im Hintergrund **Familie S** aus A]
- **Projekt:** multifunktionales **Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongresszentrum** mit rd. 40 Sälen und Räumen, Multifunktionshalle [Gesamtkapazität rd. 20.000 Besucher], **Parkhaus und Hotel auf Flughafengelände**

2. Aktueller Sachstand [06.08.2020]:

- **Investor SWMunich** hat Vertreter Landeshauptstadt München sowie Großer Kreisstadt Freising **über Vorhaben informiert**; Resonanz als positiv geschildert
- insbesondere **Freisinger Grüne sowie zum Teil Presse** stehen Projekt **kritisch** gegenüber
- **FMG** prüft/verhandelt **Erbbaurecht/luftrechtliche Planfeststellung**
- nach erfolgreichen Verhandlungen mit SWMunich **Befassung Aufsichtsgremien** ggf. in Wintersitzungen 2020 beabsichtigt

3. vorläufige Bewertung:

[abschließende Bewertung noch nicht möglich [bisher lediglich Sondierungsgespräche, keine konkreten Verhandlungen]

- Projekt für FMG **weder wirtschaftlich noch verkehrlich von herausragender Bedeutung**
- aufgrund zu erwartender **genereller Vorbehalte/Widerstände** im Flughafenumland [trotz Unterstützung OB Eschenbacher/Freising] sorgfältig abzuwägen, **ob Unterstützung des Projektes mit Blick auf damit mittelbar belastete eigene Flughafenausbauprojekte sinnvoll**
- **zwingende Voraussetzung** [auch lt. FMG] wäre neben **Vorteilhaftigkeit für FMG-Konzern uneingeschränkte Unterstützung und Befürwortung des Projekts** durch **Stadtrat der Stadt Freising** [in Bezug auf Standort, Dimensionierung, Verkehr, Auswirkungen, Flughafenbe-

zug etc.) sowie **positive Vorabstimmung mit der Planfeststellungsbehörde; außerdem wäre positive Vorklärung mit Landeshauptstadt München** anzustreben

- **wesentlicher Problempunkt** stellt **Baugenehmigung** dar [Begründung Flughafenaffinität/Bedarf bzw. Zielabweichung Vorranggebiet Flughafenentwicklung/Änderung Landesentwicklungsplan]
- **etwaige negative Wechselwirkungen mit originärem FMG-Geschäft durch angedachtes Hotel und Parkhaus** sind dringend klärungsbedürftig
- für **Freistaat und Landeshauptstadt München evtl. negative Folgewirkungen auf eigene Unternehmungen** [Konkurrenzsituation zu Olympiahalle und ICM Messe München] sind zu bedenken; **Positionierung OB Reiter und neue Rathauskoalition offen**
- **öffentliche Diskussion** um geplante, vergleichbare Multifunktionshalle [„The Dome“] **auch am Flughafen Frankfurt**
- **Auswirkung Corona auf künftige Großveranstaltungen im Übrigen noch nicht absehbar** (Wirtschaftlichkeit?)

1. Projektzuschnitt und Beitrag FMG:

- SWMunich plant hochmodernes, multifunktionales **Veranstaltungs-, Tagungs- und Kongresszentrum am Flughafen München**
 - multifunktionale Veranstaltungsstätte mit rd. 40 Sälen und Räumen
 - zentrale Multifunktionshalle
 - Gesamtkapazität bis zu 20.000 Besucher
 - für Veranstaltungen in unterschiedlicher Größe und aller Art [z.B. Kongresse, Konferenzen, Konzerte, Firmenevents, E-Sport / Gaming-Events]
 - Parkhaus
 - evtl. Hotel
 - geschätztes Investitionsvolumen: 200 Mio. €
 - geplante Eröffnung: 2023/2024
- **Ziel: Etablierung neuer Standort** für Großveranstaltungen auf höchstem, international vergleichbarem Niveau mit „**Landmark-Architektur**“ und **modernster technischer Ausstattung; Schließung Bedarfslücke** in Metropolregion München
- **bevorzugter Standort Flughafen München;** westlich AGIP Tankstelle außerhalb planfestgestelltem Flughafengelände mit Fläche von ca. 10 ha; hierfür derzeit keine anderweitige Nutzung vorgesehen [ggf. auch andere Standortalternativen außerhalb Flughafen, aber nicht im Stadtgebiet LH München]
- **für FMG neben Grundstücksgeschäft** [Veräußerung oder Erbbau-recht] **ggf. aufgrund von Synergiepotentialen** durch Steigerung Standortattraktivität, Leistungserbringung interessant

2. Investor [unterstützt durch MdL Sauter]:

- **Investor: SWMunich Real Estate GmbH**

Geschäftsführer: Lorenz Schmid, Haag a.d. Amper
Gert Waltenbauer, München

Stammkapital: 25.000 €

Gesellschafter: SWMunich Holding GmbH

Stammkapital: 25.000 €

Gesellschafter: Logo PARTNERS GmbH [65 %]

KGAL SWMunich Beteiligungs
GmbH & Co KG [35%]

- hinter Investor steht **Familie S** [REDACTED] aus A [REDACTED], hat Vermögen durch [REDACTED] ist geschäftlich in [REDACTED] [REDACTED] engagiert und verfügt über gute Kontakte zu OB Eschenbacher/Freising¹

3. Aktueller Sachstand:

- **Investor SWMunich** hat inzwischen Vertreter der Landeshauptstadt München sowie der Großen Kreisstadt Freising **über Vorhaben informiert**; Resonanz als positiv geschildert
- insbesondere die **Freisinger Grünen sowie Presse** greifen Thema **eher kritisch** auf
- **3 Varianten für Grundstücksüberlassung:**
 - Erbbaurecht und Schaffung Planrecht über luftrechtliche Planfeststellung [Präferenz/lt. FMG vorteilhafteste Variante]
 - Verkauf Grundstücks ohne Planrecht
 - Verkauf Grundstücks mit Planrecht durch luftrechtliche Planfeststellung
- **Prüfung und Verhandlung Variante Erbbaurecht/luftrechtliche Planfeststellung**
- bei Verhandlungen werden auch **Synergiepotentiale und Kooperationen in folgenden Bereichen** besprochen:
 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Parkflächen durch FMG: lt. vorläufiger Planung Parkhauses mit ca. 1.500 Stellplätzen als „VIP-Parkfläche“ bei Großveranstaltungen und Parkkapazität bei kleineren Veranstaltungen (< 5.000 Teilnehmer)
 - Kooperation bei Gastronomie (Allresto)

¹ tel. Auskunft Dr. Schwendner/FMG

- Kooperation bei Übernachtungsmöglichkeiten am Standort Flughafen (Hilton)
- Beteiligung Investor an Infrastrukturausbau (Verkehrsbauwerke, Fußgängerwege, Signalanlagen etc.)
- zusätzliches Passagieraufkommen [Veranstaltungstourismus].
- Synergien Vermarktungsaktivitäten LabCampus GmbH durch Öffentlichkeitsarbeit des Investors.
- positive Effekte für LabCampus durch gezielte Frequentierung (primär Fußwegebeziehungen).
- Abgrenzung zu Angebot Airport Academy (Erlebnisharakter abzielen vs. klassischer Konferenz- und Tagungsbedarf)

4. Vorläufige Bewertung FMG:

4.1. Wirtschaftlicher und verkehrlicher Nutzen:

- FMG kann **von Grundstücksgeschäft** [unterschiedliche Art Grundstücksüberlassung denkbar] **profitieren**
- zudem **Kooperationen in den Bereichen Gastronomie / Übernachtung, Handel, Parken, Mobilität und Medienversorgung** möglich
- auch **Arealentwicklung LabCampus** in unmittelbarer Nachbarschaft könnte gewinnen
- mit **geringen positiven Auswirkungen auf Passagieraufkommen** zu rechnen.

4.2. Chancen und Risiken für FMG [aus Sicht StMFH nicht abschließend]:

Chancen/Vorteile:

- aus Grundstücksgeschäft **kurzfristige** [Grundstücksverkauf] bzw. **laufende Erlöse** [Erbbaurechtsgewährung] und höhere Liquidität
- weitere **Ertragsmöglichkeiten im Non-Aviation-Bereich** aus Kooperationen
- **Realisierungs- und Kostenrisiko** größtenteils **bei privatem Investor**

Risiken/Nachteile:

- **evtl. negative öffentliche Wahrnehmung** durch zusätzlichen Flächenverzehr und hohes Bauvolumen

- **Nichtrealisierung bei mangelnder politischer Unterstützung** [Umlandgemeinden - insbesondere Stadt Freising, Landeshauptstadt München und Freistaates Bayern]
- **Schaffung des Planrechts durch FMG über eine luftrechtliche Planfeststellung** (setzt einen gewissen Flughafenbezug/Flughafenaffinität sowie eine Bedarfsbegründung voraus); entsprechende Prüfbitt des Investors, da Baurecht mittels Bebauungsplan sehr zeitkritisch
- **Alternative Baurechtsschaffung für Investor im Wege kommunaler Bauleitplanung** [bei Grundstücksverkauf] aufgrund Lage des Grundstücks im „**Vorranggebiet Flughafenentwicklung**“ **problematisch**; Realisierung dann nur über Zielabweichung oder Änderung des Landesentwicklungsplanes (LEP) möglich
- **Kostenrisiko der FMG für zusätzliche Medienschließung** bei Grundstücksverkauf

4.3. Auswirkungen auf Dritte/Sondierungsgespräche:

- **OB Eschenbacher/Freising und Ältestenrat** stehen Projekt positiv gegenüber; **offen und entscheidend** ist abschließende **Haltung des gesamten Stadtrates²**
 - aus FMG Sicht dürfte **Flughafenregion** von **Erhöhung des lokalen Freizeitangebots** profitieren, jedoch bei Großveranstaltungen von **deutlichen Mehrbelastungen der Infrastruktur und des Personennahverkehrs** betroffen sein [Verkehrsgutachten von Investor beauftragt]
 - **mit Widerstand von Naturschutzverbänden und sonstigen Projektgegnern** ist zu rechnen [angedacht hoher Nachhaltigkeitsanspruch für Projekt]
- **OB Reiter/LHM** in Gespräch vor Kommunalwahl offen ggü. Projekt allerdings ohne verbindliche Festlegung und vorbehaltlich näherer Prüfung; Haltung neue Rathauskoalition ungewiss
 - **erhebliche Widerstände der Olympiapark GmbH** aufgrund Konkurrenz zu Olympiahalle
 - **ggf. Konkurrenzsituation zur Messe München**, nach derzeitiger Einschätzung/Kennntnisstand der FMG aber gering

² tel. Auskunft Dr. Schwendner am 22.06.2020

5. StMFH-Stellungnahme:

- **abschließende Bewertung des Projektes ist aktuell noch nicht möglich**, auch FMG selbst hat bisher lediglich Sondierungsgespräche über Eckpunkte der Zusammenarbeit geführt; **konkrete Verhandlungen** über Grundstücksüberlassung, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Kooperationen **und endgültige Meinungsbildung der Gesamtgeschäftsführung stehen noch aus**
- **für FMG-Konzern ist grundsätzlich wirtschaftlicher Nutzen** denkbar aus Grundstücksgeschäft [Verkauf oder Erbbaurecht], Kooperation im Non Aviation Bereich [Gastronomie, Handel, Parken, Medienversorgung] und begünstigter Arealentwicklung LabCampus; tendenziell unabhängig von Verkehrsaufkommen; positive **Auswirkungen auf Passagieraufkommen aber gering**
- **Widerstände aus Flughafenumland** durch Naturschutzverbände und sonstige Projektgegnern infolge Bauvolumen, Flächenversiegelung, Verkehrsbelastung etc., auch wenn OB Eschenbacher/Freising Projekt positiv gegenübersteht [aber Haltung Stadtrat entscheidend]
- **wesentlicher Problempunkt stellt Baugenehmigung** dar:
 - **bei Schaffung Planrecht durch FMG** über luftrechtlich Planfeststellung [ggf. mit Umweltverträglichkeitsprüfung/Öffentlichkeitsbeteiligung] **Begründung des Bedarfs und der Flughafenaffinität** erforderlich und angesichts der Erfahrungen bei LabCampus-Nutzung fraglich; zudem würde damit FMG formal zum Treiber des Projektes und sodass negative Auswirkungen auf Ausbau der eigenen Infrastruktur nicht auszuschließen wären
 - **Baugenehmigung über kommunale Bauleitplanung** aufgrund Lage in „Vorranggebiet Flughafenentwicklung“ nur über **Zielabweichung oder Änderung des Landesentwicklungsplanes** [Zuständigkeit StMWi] denkbar; für FMG nachteilig aufgrund Präzedenzfallwirkung für andere Projekte bzw. Beförderung evtl. Überlegungen das Vorranggebiet Flughafen ganz aufzugeben

- dringend klärungsbedürftig erscheinen auch **etwaige negative Wechselwirkungen mit originärem FMG-Geschäft** durch im Projektzuschnitt offenbar **angedachtes Hotel und Parkhaus** [z.B. Konkurrenz zu eigenen oder über Ergebnisbeteiligung vergebene Hotel-/Konferenzeinrichtungen am Flughafen³ und aktuell geplanten Parkhausneubauten]
- daneben sind für Gesellschafter **Freistaat und Landeshauptstadt München evtl. negative Folgewirkungen auf eigene Unternehmungen** zu bedenken; unabweisbar entstünde erhebliche **Konkurrenzsituation zur Olympiahalle**; nach Ersteinschätzung des StMFH stünde Projekt zumindest auch in **direkter und harter Konkurrenz zum ICM der Messe München GmbH bei Großkongressen** und in gewisser Weise auch im Live-Segment [Konzerte, Shows, etc.]; die **abschließende Positionierung von OB Reiter und der neuen Rathauskoalition ist offen**
- **zwingende Voraussetzung** [auch lt. FMG] neben **Vorteilhaftigkeit für FMG-Konzern** wäre **uneingeschränkte Unterstützung und Befürwortung des Projekts** durch **Stadtrat der Stadt Freising** [in Bezug auf Standort, Dimensionierung, Verkehr, Auswirkungen, Flughafenbezug etc.) sowie **positive Vorabstimmung mit der Planfeststellungsbehörde**; auch **positive Vorklärung mit der Landeshauptstadt München** wäre anzustreben
- **Professionalität, Leistungsfähigkeit, Erfahrung des Investors bei Realisierung und Betrieb vergleichbarer Großprojekte** wäre **noch näher zu klären**, v.a. dann, wenn FMG dauerhaft [ggf. über Erbbaurecht] von Erfolg des Projektes berührt
- **ggü. geplanter, vergleichbarer Multifunktionshalle [„The Dome“] auf Grundstücken des Flughafens Frankfurt** gibt es lt. Presseberichten aufgrund unseriöser Zusagen des dortigen Investors große Vorbehalte

³ v.a. Hotel Hilton, das auf Rechnung Tochtergesellschaft allresto geführt wird und für das Ausbauplanung Ausweitung Konferenzangebot um großen Saal vorsieht; Konferenzzentrum Munion der Tochtergesellschaft allresto; auch Bedarfsbegründung und erforderliche Planfeststellung der Hilton-Erweiterung damit erschwert