

**Ja zu Zwischennutzungen, aber Zwischennutzungen  
dürfen wichtige Infrastrukturprojekte nicht verzögern!**

**Antrag Nr. 14-20 / A 01285 von  
Herrn StR Richard Quaas vom 03.08.2015**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04238**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 12.11.2015 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Zwischennutzungen, Viehhofgelände
<b>Anlass</b>	Antrag Nr. 14-20 / A 01285 von Herrn StR Richard Quaas vom 03.08.2015
<b>Inhalt</b>	Darstellung der Zwischennutzungen, insbesondere im kulturellen Bereich und ihrer Beendigung sowie aktueller Stand der Zwischen- nutzung auf dem Viehhofgelände.
<b>Entscheidungs- vorschlag</b>	Stadteigene Objekte, insbesondere planungsbetroffene Objekte, stehen, wie in der Vergangenheit auch zukünftig, kulturellen Zwischen- nutzungen zur Verfügung.
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Zwischennutzungen, Viehhofgelände, Open-Air-Kino, Kultur- und Kreativwirtschaft

<b>I. Vortrag des Referenten</b>	
1. Erfahrungen mit Zwischennutzungen, grundsätzliche Hinweise, Probleme	1
2. Aktuelle Zwischennutzungen im kulturellen Bereich auf stadteigenem Grund	4
2.1 Zwischennutzungen im Kreativquartier	4
2.2 Zwischennutzungen in weiteren planungsbetroffenen Gewerbearealen	4
2.3 Weitere aktuelle Zwischennutzungen im kulturellen Bereich	5
3. Zwischennutzung auf dem Viehhofgelände	5
4. Vertragsgestaltung und Planungssicherheit bei Zwischennutzungen	6
5. Umgang mit Zwischennutzungen	7
6. Ersatzfläche für das Kino-Open-Air	8
7. Beteiligung anderer Referate	8
8. Beteiligung der Bezirksausschüsse	8
9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates	8
10. Beschlussvollzugskontrolle	9
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>9</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>9</b>

**Ja zu Zwischennutzungen, aber Zwischennutzungen dürfen wichtige Infrastrukturprojekte nicht verzögern!**

**Antrag Nr. 14-20 / A 01285 von  
Herrn StR Richard Quaas vom 03.08.2015**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04238**

Anlage:

Antrag Nr. 14-20 / A 01285 von Herrn StR Richard Quaas vom 03.08.2015

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 12.11.2015 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag des Referenten**

Dem Kommunalreferat liegt der Antrag Nr. 1285 von Herrn Stadtrat Richard Quaas vom 03.08.2015 vor (Anlage 1). Hier wird dargelegt, dass Zwischennutzungen von städtischen Liegenschaften grundsätzlich positiv gesehen werden, solange sie keine wichtigen Infrastrukturmaßnahmen der Stadt verhindern oder verzögern. Insbesondere wird diese Gefahr bei Zwischennutzungen aus dem kulturellen Bereich und hier speziell für das Viehhofgelände gesehen. Das Kommunalreferat wird aufgefordert zu berichten, welche Zwischennutzungen bestehen und welche Erfahrungen insbesondere mit Zwischennutzungen im kulturellen Bereich gemacht wurden.

### **1. Erfahrungen mit Zwischennutzungen, grundsätzliche Hinweise, Probleme**

Das Kommunalreferat als Immobilienreferat hat umfangreiche Erfahrungen beim Management von Zwischennutzungen und ihrer fristgerechten Freimachung bzw. Rückgabe nach Kündigung dieser Flächen und Gebäude. Die Besonderheit einer öffentlich-rechtlichen Immobilienverwaltung liegt darin, dass sie auch beim Thema "Zwischennutzungen" sehr viel stärker im Fokus der Öffentlichkeit steht, als ein rein privat-wirtschaftliches Immobiliendienstleistungsunternehmen, das ohne Weiteres Zwischennutzungen jederzeit beenden kann. Dies führt u.a. dazu, dass die Abstimmungsprozesse sehr viel zeitaufwändiger sind, insbesondere wenn die Mieterinnen und Mieter eine Verlängerung der Zwi-

schennutzung oder das Angebot eines Ersatzstandortes erwarten. Gelingt es den Mieterinnen oder Mietern darüber hinaus, für ihr Anliegen Unterstützung von örtlichen Mandatsträgern, den Medien oder der Öffentlichkeit zu erhalten, sind zusätzliche Berichte für und Diskussionen mit Gremien, interessierter Öffentlichkeit und Presse zu erstellen bzw. zu führen.

Eine Zwischennutzung ist die zeitlich befristete Nutzung für aktuell nicht genutzte Räume oder Flächen und eine Übergangslösung zwischen zwei Hauptnutzungen. Zwischennutzung grenzt sich so von regulärer Nutzung ab. In der Regel stehen planungsbetroffene Objekte für Zwischennutzungen zur Verfügung (z.B. Sanierungsobjekte, zum Verkauf oder zur Verwertung vorgesehene Grundstücke), die aus wirtschaftlichen Gründen für ihre Restnutzungsdauer nicht umfassend saniert werden. Teilweise können dies auch Bestandsobjekte zwischen zwei Hauptnutzungen sein, wenn das ordnungsgemäße Verfahren zur Bestimmung des Nachmieters umfangreiche Abstimmungsprozesse vorsieht. Mit der temporären Nutzung (Zwischennutzung) dieser Objekte können kurzfristig entstandene Bedarfe (z.B. zeitlich begrenzte Kunstprojekte oder die Unterbringung von Flüchtlingen) gedeckt werden, es können kostengünstige Möglichkeitsräume für eine begrenzte Zeit angeboten werden und die Nutzungsdauer des Gebäudebestandes wird verlängert. Zwischennutzung ist so eine Chance, die Anpassungsfähigkeit des Flächen- und Gebäudebestandes an neue Entwicklungen zu erhöhen.

Zwischennutzungswünsche werden häufig von Künstlerinnen und Künstlern gestellt, die etwa preisgünstig Ateliers, Ausstellungsräume oder Werkstätten anmieten wollen. Ein Beispiel für eine temporäre Bespielung (kulturelle Zwischennutzung) ist der Elisenbunker, der im Zuge der Aufhebung seiner Zivilschutzbindung und vor Umbau als Kälteschutzeinrichtung mit 120 Bettplätzen vom Theaterprojekt O.R.pheus genutzt wurde. Ein anderes Beispiel für eine Zwischennutzung im kulturellen Bereich ist der temporäre Design Concept Store "Haepi Piccis", der zwischen zwei Hauptnutzungen in der Maximilianstraße Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Kunst und Design vorhielt. Beide Beispiele wurden - wie eine Vielzahl anderer Zwischennutzungen auch - fristgerecht beendet.

Zwischennutzungsanfragen stellen neben Kunst- und Kulturschaffenden auch Vereine oder kleinere Gewerbebetriebe, die ebenfalls günstigen Raum suchen. Die Anzahl der Anfragen übersteigt bei Weitem das zur Verfügung stehende Angebot an Gebäuden oder Flächen. Das Delta zwischen Angebot und Nachfrage wächst aufgrund der dynamischen Entwicklung Münchens in den letzten Jahren sogar beschleunigt, u.a. aufgrund des zusätzlichen Flächen- und Gebäudebedarfes für Wohnungen überhaupt, aber auch für die Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen. Die zunehmend hohe Flächenkonkurrenz bewirkt darüber hinaus das möglichst lange Festhalten an bestehenden Mietverhältnissen. Zur Gruppe der Zwischennutzer sind so in gewisser Weise auch ehemalige Bestandsmieter zu zählen, die nach einer regulären Kündigung aufgrund z.B. einer vom Stadtrat beschlossenen Grundsanierung eines Objektes, einen Nachtragsvertrag schließen, um bis zum tatsächlichen Baubeginn die angemieteten Räume weiter nutzen zu können, sofern dies logistisch möglich ist.

Das Immobilienmanagement des Kommunalreferates stimmt die Mietverträge passgenau auf die Bedingungen des einzelnen Zwischennutzungsverhältnisses ab. Zwischennut-

zungsverträge mit externen Dritten werden mit dem gewerblichen Mietrecht geregelt. Hier besteht weitgehende Vertragsfreiheit. Es gibt keinen Kündigungsschutz wie im Wohnraummietrecht und auch keinen Räumungsschutz. In der Regel werden die Gewerbemietverträge auf unbestimmte Dauer geschlossen. Hierbei wird im Vertragstext auf den Zwischennutzungscharakter sowie den jeweiligen Grund für die Zwischennutzung (z.B. Grundsanierung) hingewiesen. Die vereinbarten Kündigungsregelungen richten sich nach dem jeweiligen weiteren Bedarf für das Objekt (vgl. nähere Informationen zur Vertragsgestaltung bei Punkt 4.). Damit sind alle rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um eine Zwischennutzung fristgerecht zu beenden und das entsprechende Objekt bzw. die Fläche taggenau geräumt der geplanten Nachnutzung zur Verfügung zu stellen.

Neben den rechtlichen Maßnahmen zur fristgerechten Beendigung von Zwischennutzungsverhältnissen wird eine aktive Kommunikation (z.B. über den jeweiligen Planungsstand) mit den Mieterinnen und Mietern praktiziert. Die Objektverantwortlichen des Kommunalreferates stehen generell über die gesamte Laufzeit eines Mietvertrages in engem Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern. Die Kommunikation endet nicht mit der Mitteilung einer Kündigung. Vielmehr werden Bedarfe nach einer Ersatzfläche - sofern gewünscht - aufgenommen, geprüft und wenn möglich erfüllt. Die aktive Kommunikation ist Teil der professionellen Kundenorientierung des Immobilienmanagements und dient (als Nebeneffekt) auch dem möglichst reibungslosen Verfahren, etwa bei einem sich abzeichnenden Wunsch des Mieters auf eine nicht vereinbarte Verlängerung der Zwischennutzung. Zur Betreuung und Beratung speziell von Kreativ- und Kulturschaffenden wurde zudem das Kompetenzteam für Kultur- und Kreativwirtschaft (im weiteren KT KuK) geschaffen, das neben der wirtschaftlichen Beratung einen Fokus seiner Arbeit auf die Organisation und Koordination von Zwischennutzungen richtet.

Eine besonders geeignete Maßnahme für eine reibungslose, fristgerechte Räumung beendeter Zwischennutzungsverhältnisse ist das Angebot von Ersatzflächen. In Anerkennung des Bedarfes der Kunstschaffenden nach preisgünstigen Objekten (z.B. Ateliers, Ausstellungsflächen) wurden in den letzten Jahren vermehrt Anstrengungen zur Deckung dieses Bedarfes unternommen. Die städtischen Atelierhäuser am Domagkpark und an der Dachauer Straße mit rund 130 Ateliers, die vom Kommunalreferat zur Verfügung gestellt und zum Teil auch saniert wurden, werden vom Kulturreferat in einem eigenen Verfahren unter Einbeziehung einer Jury in regelmäßigen Abständen neu belegt und sind ein wichtiges Instrument der Kulturförderung. Daneben bestehen Zwischennutzungsflächen in planungsbetroffenen Gewerbeobjekten wie z.B. in der Hansastrasse 31 und der Planegger Straße 125. Die größte Fläche - mit 20 ha - für kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen ist aktuell das Kreativquartier<sup>1</sup> an der Dachauer-/ Schwere-Reiter-Strasse, das von einer Vielzahl von Kunst-, Kultur- und Kreativschaffenden genutzt wird und für das laut Stadtratsbeschluss vom 24.07.2013 (Vorlagen-Nr. 08-14 / V 12394) die grundsätzliche Überführung der inhaltlich geprägten Zwischennutzung in eine dauerhafte Nutzung gegebenenfalls mit wechselnden Mietern geplant werden soll.

---

<sup>1</sup> Das Planungsgebiet "Kreativquartier" umfasst: Dachauer Straße (nordöstlich), Schwere-Reiter-Straße (südöstlich), Infanteriestraße (südwestlich), Heßstraße (südwestlich) und Lothstraße (nordwestlich).

## 2. Aktuelle Zwischennutzungen im kulturellen Bereich auf stadteigenem Grund

### 2.1 Zwischennutzungen im Kreativquartier<sup>1</sup>

Die folgenden kulturellen bzw. kultur- und kreativwirtschaftlichen<sup>2</sup> Nutzungen bestehen momentan auf dem Areal des **Kreativlabors**:

- Städtisches Atelierhaus mit Künstlerateliers im Bereich Bildende Kunst (Malerei, Grafik, Bildhauerei, Architektur, Fotografie, Angewandte Kunst).
- Leonrod-Haus: Über 30 Künstlerinnen und Künstler bzw. Kulturschaffende aller Sparten haben Ateliers oder Büroräume angemietet. Ebenso angesiedelt hat sich das DOK.fest München sowie KT-KuK der Landeshauptstadt München.
- Schwere Reiter, ein Proben- und Aufführungsort für Tanz, Theater, Musik als Kooperation von Tanztendenz, Pathos München und Kunstbahnsteig.
- Pathos München, eine freie Bühne für darstellende Kunst.
- Tiertafel München und Kreative Flüchtlingshilfe e.V..
- Als Infrastrukturmaßnahmen zur interdisziplinären Nutzung aller Sparten der Freien Szene wurden die Hallen 7, 8, 10 (Kontrapunkt e.V. mit IMAL-International Munich Art Lab, IAKB-Institut für angewandte kulturelle Bildung, Theater Werk München und Institut für Glücksfindung), Halle 17a (Halle 6) und Halle 17 (Pathos München Ateliers) vermietet.
- Import Export Kantine, als Kantine vor Ort mit kulturellen Angeboten.

Im Kreativfeld **Infanteriestraße 19** sind die noch bestehenden Gebäude der ehemaligen Luitpoldkaserne (Ecke Schwere-Reiter-Straße/ Infanteriestraße) befristet bis 31.12.2016 an einen Generalmieter vermietet. Hier arbeiten auf einer Fläche von 14.500 m<sup>2</sup> Firmen aus der Medien- bzw. IT-Branche.

### 2.2 Zwischennutzungen in weiteren planungsbetroffenen Gewerbearealen

Auf dem nordwestlichen Teil des alten Gewerbegebietes am Westpark liegt das stadteigene Anwesen **Hansastraße 31**. Es besteht aus einem sechsstöckigen, ehemaligen Fabrikgebäude, einem Fabrikgebäude mit zwei Stockwerken, einem eingeschossigen Verbindungstrakt sowie einem Wohnhaus. Zwei weitere Gebäude sind als KFZ-Werkstatt vermietet. Via Überlassungsvereinbarung an das Sozialreferat nutzt Feierwerk e.V., ein städtisch geförderter Träger für junge Kunst, Kultur und Musik, den Laden des Wohnhauses als Ausstellungsraum und zwei Stockwerke im Fabrikgebäude zurzeit als Lager- und Werkstatt Räume für kreative Zwecke. Diese Räume sollen künftig zu einem "Förderzentrum für junge Kultur- und Kreativwirtschaft" werden. Den zweiten Stock hat Feierwerk e.V. für Zwischennutzung im soziokulturellen Bereich (Fachstelle und Informationsstelle Rechtsextremismus (FIRM)) gemietet. Darüber hinaus befinden sich weitere, gewerbliche Mieter aus dem Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft<sup>2</sup> im Objekt.

<sup>2</sup> Gemäß der Definition der Bundesregierung, die auch in München der Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft zugrundegelegt wird, umfasst die Kreativwirtschaft folgende Bereiche: Architekturmarkt, Buchmarkt, Designwirtschaft, Filmwirtschaft, Kunstmarkt, Markt für darstellende Künste, Musikwirtschaft, Pressemarkt, Rundfunkwirtschaft, Software/Games-Industrie, Werbemarkt, Sonstiges (z.B. Bibliotheken, Dolmetscher etc.)

Auch bei der **Planegger Straße 125** handelt es sich um ein planungsbetroffenes Gewerbeareal. Fünf miteinander verbundene Gebäude aus dem Jahr 1940 sind überwiegend gewerblich, d.h. zu Büro-, Atelier-, Werkstatt- und Lagerzwecken vermietet. Kreativwirtschaftliche Betriebe aus dem Bereich Design, Architektur, Werbeartikel, Filmkunst und Musik nutzen hier Räume. Mieter auf dem Gelände, die der Soziokultur zuzurechnen sind, sind ein Beschäftigungsbetrieb des KJR, eine Tai Chi Schule und der städtisch geförderte Verein "Werkstätte für 2-Radmechanik e.V.". Das Objekt Planegger Straße 125 dient auch als Unterkunft für Asylsuchende mit Beratungsstelle und Vereinsräumen des Afrika-Vereins.

### 2.3 Weitere aktuelle Zwischennutzungen im kulturellen Bereich

Neben den genannten Arealen für kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen besteht auch eine große Bandbreite an teilweise tage- oder wochenweisen kulturellen Zwischennutzungen sowie längerfristigen Zwischennutzungen aus dem kulturellen Bereich in einzelnen Objekten oder auf einzelnen Flächen. Exemplarische Beispiele hierfür sind:

- **Truderinger Straße 288.** Dieses planungsbetroffene Objekt des Allgemeinen Grundvermögens (Vorratsvermögen) nutzen u.a. die Münchner Bläserbuben.
- Die Lichterinstallation im ehemaligen Café am Hochhaus in der **Blumenstraße 29.**
- Das soziokulturelle Projekt "Stattpark Olga", das derzeit ein künftiges Baugrundstück an der **Tumblingerstraße 62** zwischennutzt.
- Hochbunker in der **Thalkirchner Straße 158**, der auch in diesem Jahr bis Mitte Oktober vom Verein "Kunst in Sendling e.V." als Ateliers- und Veranstaltungsraum - u.a. im Rahmen der Sendlinger Stadtteilwoche - genutzt wurde.
- Eine im Sommer 2015 für kulturelle Zwischennutzung vermietete Fläche war etwa in **Bogenhausen** das Flurstück 193/1 für das "Festival der Marionetten". Darüber hinaus bestehen wechselnde Standorte für tage- oder wochenweise Zirkusveranstaltungen oder Flächenvermietungen für Filmaufnahmen.

Die aufgeführten Beispiele vermieteter stadteigener Flächen und Gebäude für kulturelle bzw. kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen sind keine abschließende Auflistung. Die aufgeführten Beispiele sollen die Vielfalt und Dynamik der Zwischennutzungen im kulturellen Bereich aufzeigen, zu der auch eine Vielzahl von Zwischennutzungen hinzuzuzählen wäre, die via stadtinternen Überlassungsvereinbarungen vom Kommunalreferat an die Fachreferate verwirklicht werden.

### 3. Zwischennutzung auf dem Viehhofgelände

Die Markthallen München haben mit dem Veranstalter "Kino Open Air" am 18.02.2014 eine Sondervereinbarung, mit dem vertraglichen Hinweis auf deren Zwischennutzungscharakter, zur Durchführung von kulturellen Angeboten auf dem Viehhofgelände geschlossen. Damit wird die jeweils ca. dreimonatige Nutzung pro Jahr geregelt. Mit Zusatzvereinbarung zur Sondervereinbarung vom 18.02.14 wurde eine Option auf Verlängerung des Überlassungszeitraums bis in das Jahr 2019 gewährt. Gleichzeitig wurde ein Sonder-

kündigungsrecht bei dringenden öffentlichen Interessen, z.B. Umzug des Volkstheaters, vereinbart. Der Mieter hat mit Abschluss der Sondervereinbarung rechtsverbindlich bestätigt, dass ihm bekannt ist, dass das überlassene Gelände derzeit überplant wird und daher eine Zusicherung auf Nutzung bis zum Jahr 2019 nicht gegeben werden kann. Daneben bestanden einige kurzfristige (tageweise) Vermietungen an andere kulturelle Veranstalter auf dem Viehhofgelände.

Weitere Zwischennutzungen gibt es auf dem Viehhofgelände nicht. Insbesondere haben die im Antrag angesprochenen Betriebe keine Zwischennutzungsverträge, sondern Mietverträge respektive öffentlich-rechtliche Zuweisungen, die zum Teil bereits seit Jahrzehnten bestehen. Im Einzelnen sind dies **neun** Verträge (bzw. öffentlich-rechtliche Zuweisungen) mit Betrieben der Lebensmittelbranche und **35** Verträge, Zuweisungen mit anderen Betrieben (davon **16** aus dem Bereich Kunst- und Kreativwirtschaft). Alle 31 aktuell geltenden Verträge, die im Zeitraum vom 01.10.1973 bis 01.08.2010 geschlossen wurden, sind unbefristet mit entsprechender Kündigungsmöglichkeit. Verträge ab dem 01.08.2011 wurden befristet bis zum 31.12.2017. Eine einzelne Zuweisung wurde bis 31.12.2020 befristet. Die Betriebe der Lebensmittelbranche haben weitgehend unbefristete Zuweisungen, die aus wichtigem Grund widerrufen werden können.

#### **4. Vertragsgestaltung und Planungssicherheit bei Zwischennutzungen**

Das Kommunalreferat schließt privat-rechtliche Mietverträge nach BGB in der Regel auf unbestimmte Dauer. Bei Verträgen für Zwischennutzungen wird dies im Vertragstext benannt. Je nach Bedarf werden die Kündigungsklauseln, -fristen und eventuelle Zusätze vereinbart. Die Kündigungsfrist kann sich "auf eine Frist von einem Monat zum Monatsende ohne Angabe von Gründen" belaufen. Die Länge der Frist hängt ab von den Umständen des Einzelfalls und wird so bemessen, dass eine rechtzeitige Freimachung gesichert ist. Sofern die fristgerechte Freimachung z.B. aus wirtschaftlichen Gründen besonders wichtig ist und der Zeitpunkt des Mietvertragendes beziffert werden kann, wird eine notarielle Räumungsvereinbarung von Mieterseite gefordert. Die notarielle Räumungsvereinbarung bewirkt, dass - sollte das Objekt zum Beendigungstermin nicht geräumt und übergeben worden sein - bereits ein rechtskräftiger Räumungstitel vorliegt, der unmittelbar vollstreckt werden kann. Zusätzlich wird in wirtschaftlich besonders relevanten Fällen im Gewerbemietvertrag eine Konventionalstrafe für den Mieter bei nicht rechtzeitiger Freimachung des Mietobjektes vereinbart.

Planungsbetroffene Objekte, die für Zwischennutzungen zur Verfügung gestellt werden, zeichnen sich häufig durch eine noch offene, ungesicherte Planung aus, die mit oftmals wechselnden zeitlichen Perspektiven verbunden ist. Ein Beispiel, wie aus einer Übergangslösung ein lang dauerndes Provisorium werden kann, ist der Bürgerpark Oberföhring, der 1984 den lokalen Vereinen und Kunstschaffenden bis zur Nachnutzung des Grundstücks zur Verfügung gestellt wurde und bis heute von diesen vielfältig kulturell genutzt wird.

Die auf unbestimmte Dauer gestellten Gewerbemietverträge bewirken eine jederzeit mögliche Kündigung im Rahmen der festgelegten Frist. Auf besonderen Wunsch von Mie-



terinnen und Mietern nach Planungssicherheit werden die Mietverträge bei Zwischennutzungen teilweise auch befristet. Im **Kreativquartier** gilt diese grundsätzliche Zusage derzeit bis zum 31.12.2016.

Im Fall des **Kino-Open-Air** wurde von den Markthallen München mit einer Zusatzvereinbarung eine Option auf Verlängerung des Überlassungszeitraumes bis in das Jahr 2019 gewährt und so eine gewisse Planungssicherheit eingeräumt, die mit Sonderkündigungsrecht aus dringenden öffentlichen Interessen eingeschränkt wurde. Damit wurde ausdrücklich eine Nutzungsgarantie bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausgeschlossen. Der Mieter wurde ausführlich und ausdrücklich auf die städtischen Vorhaben und die möglichen Auswirkungen auf das Vertragsverhältnis hingewiesen.

## 5. Umgang mit Zwischennutzungen

Das Kommunalreferat setzt sich aktiv dafür ein, dass keine stadteigenen Flächen oder Gebäude leer stehen. Wo immer es möglich ist, wird dafür gesorgt, dass diese Immobilien sinnvoll und möglichst vielfältig genutzt werden. Nur so können trotz niedriger Angebotselastizität des Immobilienportfolios flexibel dringende Raumbedarfe erfüllt werden. Ebenso erhöhen Zwischennutzungen den Nutz-, Wirtschafts- und Imagewert eines planungsbetroffenen Objektes.

Einen restriktiveren Umgang mit Zwischennutzungen, etwa aufgrund von Erfahrungen bei Zwischennutzungen aus dem kulturellen Bereich, hält das Kommunalreferat nicht für geboten. Allgemeine Restriktionen und Nutzungseinschränkungen können allerdings z.B. aufgrund des baulichen Zustandes eines Objektes entstehen. Die Sicherheit der Nutzung hat für eine öffentlich-rechtlich geprägte Immobilienverwaltung oberste Priorität.

Damit die Fülle der Bedarfsanfragen für (Zwischen-) Nutzungen an das Kommunalreferat gerade auch aus dem kulturellen Bereich zeitnah bearbeitet werden können, wurde das Angebot bzw. wurden die Ressourcen für die Bearbeitung dieser Anfragen sogar erweitert um:

- die Task-Force "Leerstände und Zwischennutzung", die regelmäßig die Verfügbarkeit von Flächen und Objekten klärt und erforderliche Entscheidungen trifft,
- die "Mietanfrage für Zwischennutzungen" auf der Homepage der Landeshauptstadt München, die zeitnah beantwortet wird,
- das neu eingerichtete KT-KuK, das z.B. auch die Online-Anfragen nach Zwischennutzungen für den kulturellen Bereich bearbeitet und das künftig
- speziell bei der Akquise bzw. Prüfung leerstehend gemeldeter Gewerbeobjekte auf deren bedarfsbezogene Eignung von einem Flächenmanager unterstützt werden soll (Stadtratsbeschluss vom 24.09.2015/ 30.09.2015, Nr. 20-14 / V 03536).

Allerdings kann trotz ausdrücklicher und klarer Kommunikation der zeitlichen Befristung von Zwischennutzungsverhältnissen gegenüber allen Beteiligten und insbesondere den Vertragspartnern nicht verhindert werden, dass diese ihre Interessen insbesondere hinsichtlich einer Verlängerung der Verträge in der Öffentlichkeit durch entsprechende Kampagnen – wie z.B. Petitionen – unterstreichen. Insoweit sind juristische Sicherungen kein

ausreichendes Mittel. Hier sind gegebenenfalls auch politische Entscheidungen erforderlich.

## **6. Ersatzfläche für das Kino-Open-Air**

Mit Stadtratsantrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 16.07.2015 (Antrag-Nr. 14-20 / A 01225) wurde die Verlängerung der Zwischennutzung des Open-Air-Kinos auch während der Bauzeit des Volkstheaters beantragt. Dieser Antrag wird in einer gemeinsamen Beschlussvorlage des Kultur- und Kommunalreferates behandelt.

Grundsätzlich ist das Areal nicht für weitere Zwischennutzungen geeignet, da das Gelände vom laufenden Geschäftsbetrieb geprägt ist. Das Viehhofgelände wird östlich des geplanten Theaters mit zwei großen Hallen gewerblich genutzt. Auf dem südöstlichen Freigelände befindet sich die Wagenwaschanlage für den Schlachthof. Auf dem Rampengelände im Süden ist eine Flüchtlingsunterkunft in Planung, sodass auf dem Viehhofgelände kein alternativer Standort für das Open-Air-Kino mit Biergarten verfügbar ist.

Mit dem Stadtratsantrag vom 09.01.2015 (Antrag Nr. 14-20 / A 00590) "Kultur- und Kreativwirtschaft stärken! Neue OpenAir-Flächen und Räume für Konzertveranstaltungen gesucht", befasst sich bereits das Referat für Arbeit und Wirtschaft, KT KuK, das gegebenenfalls bestehende und mögliche OpenAir Veranstaltungsorte bezüglich zusätzlicher Kapazitäten erfasst. Über die Ergebnisse dieser Untersuchung wird mit gesondertem Beschluss berichtet.

## **7. Beteiligung anderer Referate**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kulturreferat abgestimmt.

## **8. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

## **9. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

Die sorgfältige Beantwortung der insgesamt sechs Fragen des Stadtratsantrages erforderte vielfältige Abstimmungen mit den verschiedenen beteiligten Stellen, um die notwendige Qualität sicherzustellen, so dass eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage nicht möglich war. Zur Einhaltung der nach der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehenen

Behandlungsfrist von drei Monaten für Stadtratsanträge ist eine Befassung dieses Kommunalausschusses vorgesehen.

### **10. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Erledigung durch Beschlussfassung gegeben ist.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Die Ausführungen zur gegenwärtigen Situation bei Vermietungen im Bereich Zwischennutzungen werden zur Kenntnis genommen. Insbesondere planungsbetroffene Objekte stehen in der bewährten Vermietungspraxis allen an Zwischennutzung Interessierten, auch aus dem kulturellen Bereich, offen.
2. Die Ausführungen zum Viehhofgelände werden zur Kenntnis genommen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft, Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft wird hinsichtlich möglicher Open Air Veranstaltungsorte gesondert berichten.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01285 von Herrn Stadtrat Richard Quaas vom 03.08.2015 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
4. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei

z.K.

- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - Zentrale Dienste

### **Kommunalreferat**

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
das Kulturreferat  
z.K.

Am \_\_\_\_\_