

**Zwischennutzungen für Kunst-, Kultur- und Kreativschaffende in München:
ein Zwischenbericht**

Pop-up-Stores in München - 2,

**Antrag Nr. 20-26 / A 00658 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Dr. Evelyne Menges,
Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Hans Hammer vom 13.11.2020**

Einrichtung eines Gründerkaufhauses,

**Antrag Nr. 20-26 / A 00678 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Beatrix Burkhardt,
Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Andreas Babor vom 16.11.2020**

**Kunst- und Kultur statt Leerstand: Eine städtische Zwischennutzungsagentur für Mün-
chen schaffen,**

**Antrag Nr. 20-26 / A 02252 von der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste, SPD / Volt - Frakti-
on vom 28.12.2021**

Zwischennutzungen in Münchens Einkaufstempeln,

**Antrag Nr. 20-26 / A 03976 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Hans Hammer, Herrn
StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm
vom 07.07.2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11428

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 16.04.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	<p>Pop-Up-Stores in München – 2 Antrag Nr. 20-26 / A 00658 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Hans Hammer vom 13.11.2020</p> <p>Einrichtung eines Gründerkaufhauses Antrag Nr. 20-26 / A 00678 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Andreas Babor vom 16.11.2020</p> <p>Kunst- und Kultur statt Leerstand: Eine städtische Zwischennutzungsagentur für München schaffen Antrag-Nr. 20-26 / A 02252 von der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 28.12.2021</p> <p>Zwischennutzungen in Münchens Einkaufstempeln Antrag Nr. 20-26 / A 03976 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm vom 07.07.2023</p>
---------------	---

Inhalt	<p>Der vorliegende Beschluss stellt ausgehend von vier vorliegenden Stadtratsanträgen die aktuelle Situation im Bereich Zwischennutzungen für Kunst-, Kultur- und Kreativschaffende in München in privatwirtschaftlichen Immobilien und die Aktivitäten der Landeshauptstadt München dar.</p> <p>Der Immobilienmarkt in München unterscheidet sich maßgeblich von anderen Städten in Bezug auf Flächenkonkurrenz, Flächenreserven und Miethöhen. Unter diesen Sonderbedingungen haben Zwischennutzungen in der Regel keine Chance auf eine Verstärkung, weshalb die Nachfrage nach ihnen seitens der Kunst- und Kulturschaffenden aufgrund der damit verbundenen Nachteile begrenzt ist. Auch das Angebot von Flächen für Zwischennutzungen in attraktiven Lagen ist begrenzt. Zwischennutzungen sind damit nur eine flächenmäßig stark begrenzte temporäre und keine nachhaltige Lösung für das grundlegende Problem der Knappheit an leistbaren Arbeitsräumen. Dennoch gilt es, Potentiale zu evaluieren und Chancen zu nutzen.</p> <p>Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft hat seit September 2022 im Rahmen des Bayerischen Sonderfonds „Innenstädte beleben“ und der EU-Innenstadt-Förderinitiative REACT EU Maßnahmen analog zu einer städtischen Zwischennutzungsagentur umgesetzt. Einige Projekte befinden sich aktuell noch in der Umsetzung und können daher noch nicht final ausgewertet werden.</p> <p>Seit Juli 2023 können zudem Mittel aus dem städtischen Fonds für „Innovative kulturelle Zwischennutzungen“ beantragt werden. Im Kontext dieses Fonds konnten bislang nur Pilotprojekte umgesetzt werden.</p> <p>Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft wird die laufenden Aktivitäten weiterverfolgen und auf Basis belastbarer Erfahrungen eine Einschätzung zur Wirksamkeit von städtischen Angeboten und Instrumenten zur Zwischennutzung für Kultur- und Kreativschaffende im zweiten Quartal 2025 dem Stadtrat erneut vorstellen.</p> <p>Im Sommer 2024 organisiert das KT-KuK ein Stadtratshearing zum Thema „Zwischennutzung“.</p>
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein

Entscheidungsvorschlag	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. 2. Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft wird beauftragt, im Sommer 2024 ein Stadtratshearing zum Thema „Zwischennutzung“ zu organisieren. 3. Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft wird beauftragt, den Stadtrat nach Abschluss der laufenden Projekte Ende 2024 im Jahr 2025 erneut zum Thema „Zwischennutzungen für Kunst, Kultur- und Kreativschaffende“ zu befassen. 4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00658 „Pop-Up-Stores in München - 2“ ist geschäftsordnungsgemäß erledigt. 5. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00678 „Einrichtung eines Gründerkaufhauses“ bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 30.06.2025. 6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02252 „Kunst und Kultur statt Leerstand: Eine städtische Zwischennutzungsagentur schaffen“ bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 30.06.2025. 7. Der Antrag Nr. 20-26/ A03976 „Zwischennutzungen in Münchens Einkaufstempeln“ bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 30.06.2025. 8. Die Ziffern 3, 5, 6 und 7 unterliegen der Beschlussvollzugskontrolle.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Zwischennutzung, Kultur, Freie Szene, private Immobilienwirtschaft
Ortsangabe	(-/-)

Zwischennutzungen für Kunst-, Kultur- und Kreativschaffende in München: ein Zwischenbericht

Pop-up-Stores in München - 2,

Antrag Nr. 20-26 / A 00658 von der Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Dr. Evelyne Menges, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Hans Hammer vom 13.11.2020

Einrichtung eines Gründerkaufhauses,

Antrag Nr. 20-26 / A 00678 von der Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Andreas Babor vom 16.11.2020

Kunst- und Kultur statt Leerstand: Eine städtische Zwischennutzungsagentur für München schaffen, Antrag Nr. 20-26 / A 02252 von der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 28.12.2021

Zwischennutzungen in Münchens Einkaufstempeln,

Antrag Nr. 20-26 / A 03976 von der Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm vom 07.07.2023

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11428

6 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 16.04.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	3
1. Die Anträge	3
2. Definition, Eigenschaften und Typen von Zwischennutzungen	4
2.1 Definition und Eigenschaften.....	4
2.2 Stakeholder und ihre Interessen und Ziele	4

2.3	Zwei Typen von Zwischennutzungen in Abhängigkeit der Flächenverfügbarkeit in Kommunen.....	5
2.3.1	Zwischennutzungen in Kommunen mit Flächenreserven	6
2.3.2	Zwischennutzungen in Kommunen mit Flächenknappheit.....	6
2.4	Kurzfristige Experimentierräume und langfristige Arbeitsräume durch Zwischennutzungen?	7
3.	Zwischennutzungen in München in privater Trägerschaft.....	8
3.1	Zwischennutzungen durch Projekte der Freien Szene.....	8
3.2	Zwischennutzungen durch private, gewerbliche Aktivitäten.....	8
4.	Zwischennutzungen auf Initiative der LH München	10
4.1	Zwischennutzung als Instrument der Quartiersentwicklung	10
4.2	Kulturelle Zwischennutzung: Gasteig / Fat Cat.....	11
4.3	Sonderfall Kunstlabor 2: Zwischennutzung in kommunalen Flächen im Erbbaurecht	13
4.4	Erfahrungen des KT-KuK mit Zwischennutzungen im Kontext raumbezogener Aktivitäten	14
4.4.1	Zwischennutzungen in kommunalen Flächen.....	14
4.4.2	Begleitete und geförderte Zwischennutzungen in privaten Immobilien – Das Projekt Munich Creative Heartbeat	14
4.4.3	Förderrahmen Fonds Innovative kulturelle Zwischennutzungen.....	21
4.4.4	Intensive Kommunikation mit der privaten Immobilienwirtschaft.....	22
4.4.5	Gründerkaufhaus	22
4.4.6	Laufende bzw. geplante Aktivitäten im Bereich Zwischennutzungen.....	22
4.5	Erfahrungen des KT-KuK mit Zwischennutzungen im Kontext raumbezogener Aktivitäten der Referate.....	23
4.5.1	Leerstandsmanagement im RAW	23
4.5.2	Leerstand in Einkaufszentren.....	23
4.5.3	Pilotprojekt: Entwicklung von Gewerbegebieten / Aktivierung von Leerständen ...	24
5.	Aktivitäten des KT-KuK für langfristig leistungsfähige Flächen	25
6.	Strukturwandel des Immobilienmarktes in München.....	26
7.	Zwischenfazit	27
8.	Klimaprüfung.....	31
9.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten.....	31
II.	Antrag des Referenten	32
III.	Beschluss.....	33

I. Vortrag des Referenten

1. Die Anträge

In Federführung des Referates für Arbeit und Wirtschaft (RAW) liegen aktuell vier Anträge vor, die sich mit verschiedenen Aspekten des Themas Zwischennutzung befassen.

Zum Thema Zwischennutzung wurde 2020 der Antrag „Pop-Up-Stores in München - 2“ Nr. 20-26 / A 00658 der CSU-Fraktion gestellt. Darin wird die Stadtverwaltung gebeten, die Entstehung von Pop-Up-Stores zu fördern. Zudem sollte das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (KT-KuK) auch Ansprechpartner für private Eigentümer*innen sein, die infolge einer Kündigung kurzfristig Leerstände in attraktiven Lagen überbrücken möchten (Anlage 01).

Ein zweiter Antrag Nr. 20-26 / A 00678 der CSU-Fraktion vom 16.11.2020 regt die „Einrichtung eines Gründerkaufhauses“ an. Coworking Spaces, Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Pop-up-Stores und kreative Gastronomiebetriebe könnten sich unter einem Dach in möglichst zentraler Lage präsentieren und so auch zur Attraktivität der Stadt beitragen (Anlage 02).

Mit Datum vom 28.12.2021 haben die Fraktionen Die Grünen/ Rosa Liste sowie SPD/ Volt den Antrag Nr. 20-26 / A 02252 „Kunst und Kultur statt Leerstand: Eine städtische Zwischennutzungsagentur schaffen“ gestellt (Anlage 03). Er fordert auf zu prüfen, inwieweit die Aufgaben einer Zwischennutzungsagentur für Kunst- und Kulturschaffende an eine bestehende städtische Gesellschaft übertragen werden können. Zu diesen Aufgaben zählen die Prüfung, ob Gebäude, die saniert, umgebaut oder umgenutzt werden, für eine kulturelle bzw. künstlerische Zwischennutzung in baulich-räumlicher Hinsicht infrage kommen, die Beratung und Begleitung von Akteur*innen bei den eine Zwischennutzung vorbereitenden Maßnahmen, insbesondere in den Bereichen Planung und Architektur, und die Vermittlung von für Zwischennutzung geeigneten Flächen und Gebäuden an Künstler*innen, sozio-kulturelle Akteur*innen und Kreativschaffende. In der Begründung wird auf den großen, andauernden und wachsenden Bedarf an Arbeitsräumen für Kunst- und Kulturschaffende der Freien Szene hingewiesen.

Der Antrag Nr. 20-26 / A 03976 „Zwischennutzungen in Münchens Einkaufstempeln“ von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt und Frau StRin Ulrike Grimm vom 07.07.2023 adressiert bestehende Leerstände in Einkaufspassagen. Das KT-KuK wird aufgefordert, im Kontakt mit dem Centermanagement zu prüfen, ob in den Flächen kulturelle Zwischennutzungen ermöglicht werden können (Anlage 04).

Der vorliegende Beschluss gibt einen Überblick über die Situation von Zwischennutzungen in München im Vergleich zu anderen Städten. Vorgestellt werden die Aktivitäten und Erfahrungen verschiedener Dienststellen der Landeshauptstadt München (LHM) mit Zwischennutzungen im Allgemeinen und mit Zwischennutzungen in privatwirtschaftlichen Immobilien im Besonderen.

Er gibt auf dieser Basis eine erste und vorläufige Einschätzung zu den unterschiedlichen Aspekten von Zwischennutzungen, wie sie in den jeweiligen Anträgen formuliert sind.

2. Definition, Eigenschaften und Typen von Zwischennutzungen

2.1 Definition und Eigenschaften

Der Begriff „Zwischennutzung“ ist kein trennscharf definierter Begriff. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung¹ schlagen die folgende Definition vor: „Eine Zwischennutzung wird dadurch bestimmt, dass die ursprüngliche Nutzung eines Gebäudes oder einer Fläche aufgegeben wurde und eine konkrete Nachnutzung gewünscht oder geplant ist. Dazwischen findet eine anderweitige Nutzung befristet statt, maximal so lange, bis die Nachnutzung realisierbar ist.“

Die Dauer von Interimsnutzungen lässt sich oft im Vorhinein nicht genau bestimmen, diese gehen daher mit einer großen Unsicherheit der konkreten Laufzeit einher und setzen eine große Flexibilität bei den Nutzer*innen voraus. Interimsnutzungen können in ganzen Gebäuden oder zusammenhängenden Arealen bzw. größeren zusammenhängenden Flächen, aber auch kleinteilig in leerstehenden kleineren Einheiten oder Teilflächen eines Gebäudes (z.B. Ladeneinheiten, Büroflächen etc.) erfolgen. In der Regel sind die zwischengenutzten Flächen und Gebäude in einem relativ schlechten Zustand, so dass erhebliche Ressourcen für die Raumertüchtigung investiert werden müssen. Vor dem Hintergrund dieser Nachteile erfolgen Zwischennutzungen gewöhnlich zu einer reduzierten Miete, decken also aus Sicht der Immobilienbesitzer*innen Betriebs- und Nebenkosten und liegen aus Nutzer*innen-Sicht unterhalb der nach Lage und Größe marktüblichen Mieten.

2.2 Stakeholder und ihre Interessen und Ziele

Zwischennutzung ist auf dem Immobilienmarkt ein spezifisches Instrument, das für verschiedene Stakeholder unterschiedliche Nutzenprofile aufweist.

- Für Immobilieneigentümer*innen bieten Zwischennutzungen neben der Deckung der Leerstandskosten bzw. der Erzielung eines Mietzinses einen möglichen Schutz vor Wert- und Imageverfall, Vandalismus, Verwahrlosung und baulichem Verfall von leerstehenden Gebäuden. Sie haben ebenfalls das Potential, ein Gebäude oder ein Quartier inhaltlich zu prägen und zur Identität bzw. zur Adressbildung beizutragen. Sie dürfen eine gewünschte Nachnutzung nicht behindern.
- Für Immobilienunternehmen, die sich in ihren Geschäftsmodellen auf das Instrument Zwischennutzungen spezialisiert haben, sind diese Projekte eine Möglichkeit, Geschäftsrisiken, aber auch -chancen einzugehen, um für das eingesetzte Kapital eine Rendite zu erwirtschaften und zugleich Orte inhaltlich-konzeptionell zu gestalten.
- Aus Sicht der Nutzer*innen bedeuten Zwischennutzungen finanziell leistbare und kurzfristig zur Verfügung stehende Flächen, die allerdings gleichzeitig auch eine Reihe von Nachteilen mit sich bringen können.
 - Der geringere Mietzins in Zwischennutzungen ist in der Regel der kurzen Nutzungszeit, der Unsicherheit der Laufzeit und der Unwahrscheinlichkeit einer Verlängerung geschuldet.
 - Die fraglichen Flächen sind darüber hinaus in der Regel in einem baulichen Zustand, der ihre Vermietung zu einem marktüblichen Mietzins ohne Investitionen unwahrscheinlich macht. Eine Aktivierung dieser Flächen bis zum Einzug und Betrieb setzt einen hohen Aufwand des Umziehens und ganz überwiegend der Neueinrichtung von Arbeitsräumen voraus, sofern die Zwi-

¹ BMVBS; BBR – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2008: Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Werkstatt: Praxis Heft 57, S.1.

schennutzungsoption nicht sehr niederschwellig ist oder gerade diesen Substandard inhaltlich aufgreift.

- Darüber hinaus sind oft umfangreiche Abstimmungsprozesse mit Behörden, Genehmigungsprozesse etc. erforderlich, die Nutzer*innen Aufmerksamkeit, Zeit und Ressourcen für die Entwicklung ihrer Projekte, Produkte, Dienstleistungen oder Geschäftsmodelle entziehen.
 - Die kurze Laufzeit der Nutzungsverträge führt dazu, dass ein großer Teil der Aufmerksamkeit während der Nutzungszeit wiederum dafür aufgebracht werden muss, Anschlusslösungen zu finden. Regelmäßig klagen Zwischennutzer*innen über einen hohen Verschleiß an Energie und Ressourcen. Die Literatur spricht von einem „Experimentierfeld für Selbstaussbeutung“².
 - Je kürzer die Laufzeit einer Nutzung, desto ungünstiger fällt das Kosten-Nutzen-Profil von Zwischennutzungen aus. Viele Zwischennutzer*innen entscheiden sich nach wenigen Editionen dafür, das Experiment Zwischennutzung aufgrund einer subjektiven Bewertung der Kosten-Nutzen-Relation abzubrechen, weil der mittel- bis langfristige Preis für Flächen im Modus der Zwischennutzungen sehr hoch ist und deren Nutzen bei Weitem übersteigt, sofern es keine Perspektive auf Entfristung gibt.
- Aus Stadtentwicklungsperspektive werden in der überregionalen Diskussion mehrere positive Aspekte von Zwischennutzungen formuliert:
- Beitrag zur Stadt- und Quartiersentwicklung: Zwischennutzungen haben aktivierende und belebende Ausstrahlungseffekte in ihre Nachbarschaft bzw. für die Quartiersentwicklung;
 - Temporäre Schaffung von leistbaren Arbeitsräumen für eine Klientel, die sich die regulären Mieten auf dem freien Markt (noch) nicht leisten kann, aber als Akteur*in für die Stadtentwicklung insgesamt relevant ist: Künstler*innen, soziokulturelle / kulturelle Initiativen, Kultur- und Kreativschaffende, Start-ups;
 - Zwischennutzungen sind Experimentierräume: Unter der Bedingung temporärer finanzieller Leistbarkeit werden Projekte auf Zeit ermöglicht und können auf ihre Tragfähigkeit mit Blick auf Nutzungsprogramme und Nutzer*innen getestet werden.

Vor dem Hintergrund dieser unterschiedlichen positiven Beiträge von Zwischennutzungen für die Stadtentwicklung wurden in den letzten Jahren öffentlich geförderte Zwischennutzungsagenturen etabliert wie z.B. die ZZZ Zwischenzeitzentrale Bremen³, PopUp Prignitz⁴ oder die LeerGut Agenten in Thüringen⁵. Auf Bundesebene wurde im Juni 2023 ein neues „Netzwerk für Zwischennutzungen“ ins Leben gerufen, das im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik mit Mitteln des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen finanziert wird⁶.

2.3 Zwei Typen von Zwischennutzungen in Abhängigkeit der Flächenverfügbarkeit in Kommunen

In der Literatur wird schnell eingeräumt, dass die soeben genannten positiven Beiträge von Zwischennutzungen für die Stadtentwicklung aber vor allem in Bezug auf Kommunen diskutiert werden, in denen struktureller Leerstand bzw. hohe Flächenreserven existieren. Es fällt v.a. im überregionalen Vergleich entsprechend auf, dass sich der Charakter von

² Blume, Jutta, 2007: Experimentierfeld für die Selbstaussbeutung. Zwischennutzer polieren das Image der Stadt auf, doch ihre eigene Situation bleibt äußerst prekär. MieterEcho. Zeitung der Berliner Mietergemeinschaft. Nr. 324.

³ <https://www.zzz-bremen.de/>

⁴ <https://freiraum-prignitz.de/>

⁵ <https://leergut-agenten.de/>

⁶ <https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Projekte/Foerderprojekt/netzwerk-zwischennutzung.html>

Zwischennutzungen in Abhängigkeit vom Charakter des lokalen Immobilienmarkt ändert. Zu unterscheiden sind hier idealtypisch lokale Immobilienmärkte mit einem hohen Bestand an Flächenreserven bzw. strukturellem Leerstand von solchen Märkten in prosperierenden Kommunen mit Flächenknappheit und folglich hoher Konkurrenz um Flächen.

2.3.1 Zwischennutzungen in Kommunen mit Flächenreserven

Weit überwiegend wurden und werden Zwischennutzungen in Kommunen mit strukturellem Leerstand umgesetzt, da hier mehr Flächen freigesetzt werden, als kurzfristig nachgenutzt werden können, und es folglich kaum Nutzungskonkurrenz gibt. In diesen Kommunen sind Zwischennutzungen oft mit Stadtentwicklungszielen verbunden, wie z.B. Leerstandsvermeidung, Zentrenbelebung, Vandalismusschutz bzw. Vorsorge gegen Verwahrlosung und Verfall, Belebung und/oder der Inwertsetzung der betreffenden Gebäude und Flächen. Das Nutzungsprogramm dieser Zwischennutzungen ist oftmals sozio-kulturell, künstlerisch, kulturell oder kultur- und kreativwirtschaftlich, oft in einer Nutzungsmischung. Diese Nutzungen werden teilweise mit öffentlichen Geldern gefördert. Sie erfolgen gewöhnlich zu einer reduzierten Miete oder einem Kostenbeitrag, decken also aus Sicht der Immobilienbesitzer*innen mindestens Betriebs- und Nebenkosten.

Vor dem Hintergrund des strukturellen Leerstands und geringer Nutzungskonkurrenz sind diese Zwischennutzungen oftmals durch die Erwartung einer mittelfristigen Entfristung und einer damit verbundenen langfristigen Nutzungsperspektive zu dauerhaft leistbaren Konditionen seitens der Nutzer*innen motiviert. Zwischennutzungen werden also als experimenteller Zwischenzustand definiert, in dem die Bedingungen der Verstetigung der jeweiligen Nutzungen geschaffen und getestet werden, damit sich die Nutzung für eine dauerhafte Nachnutzung am selben Ort bewährt.

Eine andere Motivation kann in diesen Kommunen aber auch darin liegen, dass durch die Sonderbedingungen einer Zwischennutzung Räume und Flächen genutzt werden können, die andernfalls aufgrund relativ hoher Mieten für die Nutzer*innen unzugänglich oder unerschwinglich wären wie z.B. große zusammenhängende Gebäude und Areale in attraktiven Lagen.

2.3.2 Zwischennutzungen in Kommunen mit Flächenknappheit

Demgegenüber haben Zwischennutzungen in Kommunen mit großer Flächenknappheit einen anderen Charakter. Insbesondere in München ist der Immobilienmarkt durch eine große Konkurrenz um knappe Flächen im Stadtgebiet gekennzeichnet, die die Bodenwerte, Quadratmeterpreise und Miethöhen für Wohnen und Gewerbe immer weiter in die Höhe treibt. Ein bekannter Effekt der großen Flächenkonkurrenz in München ist die bereits vielfach konstatierte und beschriebene Verdrängung von alteingesessenen Mieter*innen und von solchen Unternehmen und Selbständigen, die sich die hohen Gewerbemieten aufgrund einer relativ geringeren Erlösstärke ihrer Geschäftsmodelle nicht mehr leisten können wie z.B. Handwerk, Facheinzelhandel, Kleingewerbe und strukturell kleinteilige Wirtschaftsbranchen wie insbesondere die Kultur- und Kreativwirtschaft.

Ein weiterer Effekt der großen Flächenknappheit und Nutzungskonkurrenz insbesondere in München ist das Entstehen eines Marktes für Zwischennutzungen. Die hohe Intensität der Flächenkonkurrenz führt zu einer extremen Knappheit an Flächen und Räumen mit leistbaren Mieten für sozio-kulturelle, kulturelle und kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen insbesondere in der Innenstadt und ihren Verflechtungsräumen. Zugleich sind eine zentrale Lage bzw. „Urbanität“ oder eine große Sichtbarkeit eine unabdingbare Voraussetzung für kreatives Arbeiten. Diese Spannung – zentral gelegene oder urbane Flächen und Arbeiten, die für kreatives Arbeiten notwendig sind, aber zugleich finanziell immer unerschwinglicher werden – erzeugt wiederum erst die hohe Nachfrage nach Zwischennutzungen in urbanen Lagen, weil nur noch die besonderen Bedingungen von Zwischennutzungen überhaupt die finanzielle Leistbarkeit von solchen Flächen ermöglichen.

Dabei wird die Befristung als Startbedingung von allen Beteiligten akzeptiert und im weiteren Projektverlauf nicht in Form einer Entfristung infrage gestellt.

Zwischennutzungen in prosperierenden Kommunen wie München mit angespannten Immobilienmärkten können daher das Problem eines strukturellen Mangels an leistbaren Flächen und Räumen nicht lösen. Im Gegenteil: Sie sind ein Symptom dieses Problems. Sie können nur in kleinem Ausmaß einen Beitrag auf Zeit zur Entspannung auf dem Immobilienmarkt leisten, indem mit ihrer Hilfe begrenzte temporäre Leerstände re-/aktiviert werden.

Damit ändert sich im Vergleich mit Kommunen mit Flächenreserven und strukturellem Leerstand für München auch, in welchem spezifischen Sinn von Zwischennutzungen als Experimentierräumen gesprochen werden kann. In Kommunen mit Flächenknappheit wird die zeitliche Befristung von Zwischennutzungen von allen Stakeholdern akzeptiert. Es geht hier damit um Experimentierräume lediglich in dem Sinn, dass Nutzer*innen das Experiment auf Zeit ermöglicht wird, unter urbanen Bedingungen arbeiten und/oder die Resultate der Arbeit präsentieren zu können und insofern überhaupt mit kreativitätsförderlichen urbanen Bedingungen ihrer Arbeit kurzfristig experimentieren zu können.

Durch den starken und wachsenden Zugriff auf derartige Experimentierräume in innerstädtischen oder überhaupt städtischen Lagen in München entsteht ein Engpass an dieser Art Experimentierräumen. Oder anders formuliert: Es entsteht eine große Nachfrage und damit ein Markt für Zwischennutzungen als Experimentierräume, der insbesondere in München von einer Reihe privater Unternehmer*innen mit darauf spezialisierten Geschäftsmodellen bewirtschaftet wird.

2.4 Kurzfristige Experimentierräume und langfristige Arbeitsräume durch Zwischennutzungen?

In Abhängigkeit von der Intensität der Flächenkonkurrenz auf lokalen Gewerbeimmobilienmärkten ändert sich der Charakter des Instruments Zwischennutzungen. In der Literatur wird z.B. darauf hingewiesen, dass Zwischennutzungen in Berlin in der Zeit vor 2008, also unter der Bedingung struktureller Leerstände, eine regelrechte „Euphorie der Entstehungs- und Fermentierungsphase“ ausgelöst haben, die aber inzwischen in dem Maße einer dezidierten „Ernüchterung“⁷ gewichen ist, in dem sich auch in Berlin die Nachfrage auf dem Gewerbeimmobilienmarkt erholt hat. Gründe für diese Ernüchterung insbesondere bei Nutzer*innen liegen im Gefühl der Instrumentalisierung von kulturellen Zwischennutzungen für fremde Zwecke wie z.B. als „Aufwertungsmotoren“ für Projektentwickler⁸ oder als von der Planung eingesetzte, sich selbst ausbeutende Lückenbüsser⁹ sowie im Aufbrechen von Konflikten durch ein „Inkrafttreten der immanenten zeitlichen Befristung“¹⁰.

Wenn man Zwischennutzungen zwischen Kommunen mit Flächenreserven und strukturellem Leerstand und Kommunen mit Flächenknappheit und hoher Nachfrage nach Gewerbeimmobilien miteinander vergleicht, fallen mindestens zwei gravierende Unterschiede auf.

- Während in Kommunen mit Flächenreserven und strukturellem Leerstand die öffentliche Hand Zwischennutzungsprojekte entweder selbst durchführt oder diese unterstützt, kann sich in Kommunen mit Flächenknappheit und großer Wettbewerbsintensität im Gewerbeimmobilienmarkt ein Markt für Zwischennutzungen entwickeln, in denen Firmen mit spezialisierten Geschäftsmodellen eine erwartbar große Nachfrage nach finanziell leistbaren, kreativitätsförderlichen urbanen

⁷ Thomas Honeck, Zwischennutzung als soziale Innovation. Von alternativen Lebensentwürfen zu Verfahren der räumlichen Planung. Informationen zur Raumentwicklung Heft 3, 2015, S. 228 und 229.

⁸ Girgert, Werner, 2013: Zwischennutzung als Aufwertungsmotor. german-architects. eMagazin. <https://www.german-architects.com/de/architecture-news/hauptbeitrag/zwischennutzung-als-aufwertungsmotor> [abgerufen am 06.01.2023].

⁹ Blume, Jutta, 2007: Experimentierfeld für die Selbstausbeutung. Zwischennutzer polieren das Image der Stadt auf, doch ihre eigene Situation bleibt äußerst prekär. MieterEcho. Zeitung der Berliner Mietergemeinschaft. Nr. 324.

¹⁰ Thomas Honeck (2015), Zwischennutzung als soziale Innovation. Von alternativen Lebensentwürfen zu Verfahren der räumlichen Planung. Informationen zur Raumentwicklung Heft 3, 2015, S. 219-231, S.228.

Arbeits- und Präsentationsräumen durch entsprechende Angebote auf eigenes Risiko zu befriedigen versuchen.

- In Kommunen mit Flächenreserven und strukturellem Leerstand sind Zwischennutzungsprojekte auch immer in dem Sinn Experimentierräume, dass es Räume sind, in denen während ihrer Nutzung die Frage getestet wird, ob die jeweiligen Zwischennutzungen und Zwischennutzer*innen mit langfristigen Mietverträgen ausgestattet werden können. Entsprechend können Zwischennutzungen hier auch ein zielführendes Instrument sein, um langfristig leistbare Arbeitsräume zu schaffen. Demgegenüber können Zwischennutzungen in Kommunen mit Flächenknappheit und großer Wettbewerbsintensität im Gewerbeimmobilienmarkt nur in einem anderen Sinn als Experimentierräume verstanden werden: Da hier mit dem ‚Inkrafttreten der immanenten zeitlichen Befristung‘ gerechnet werden muss, können Nutzer*innen zumindest befristet unter kreativitätsförderlichen urbanen Bedingungen arbeiten und/oder die Resultate der Arbeit präsentieren.

Das Instrument Zwischennutzung ist zwar allgemein geeignet, um kurzfristige Experimentierräume zu schaffen, in denen die Akteur*innen ihre Ideen und Projekte verwirklichen und testen können. Aber nur in Kommunen mit Flächenreserven können Zwischennutzungen darüber hinaus erwartbar zum Ausgangspunkt für die Schaffung von langfristig leistbaren Arbeitsflächen genommen werden.

3. Zwischennutzungen in München in privater Trägerschaft

In diesem Kapitel sollen die Erfahrungen mit unterschiedlichen Arten der Zwischennutzung durch privatrechtlich verfasste Akteur*innen in den letzten Jahren in München kurz vorgestellt und die besonderen Bedingungen ausgeleuchtet werden, unter denen in München Zwischennutzungen in kommunalen oder privaten Immobilien erfolgen. Im Bereich der Zwischennutzungen in privaten Immobilien entstehen Nutzungsverträge gewöhnlich auf Grundlage eigener Kontaktnetzwerke der Akteur*innen mit unterschiedlichen Betätigungsfeldern (Vermieter*in) und Spezialisierungen (Hauptmieter*in von Zwischennutzungen). Damit ist die LHM bei Akquise und Vermittlung von Räumen und Flächen in privatwirtschaftlichen Immobilien in der Regel nicht direkt beteiligt.

3.1 Zwischennutzungen durch Projekte der Freien Szene

In München fanden und finden regelmäßig kulturelle und sozio-kulturelle Zwischennutzungsprojekte statt, die aus der Freien Szene heraus initiiert und realisiert werden. Die Beispiele für diese Art von Nutzungen zeigen eine große Bandbreite in den Dimensionen Trägerschaft, inhaltliches Nutzungsprogramm und Finanzierung, so beispielsweise die „Gabriele“, „Z Common Ground“ oder das „Maschinenhaus“. Derartige Projekte wurden und werden regelmäßig mit öffentlichen Mitteln finanziell gefördert. Die Entscheidung über die Förderung erfolgt dabei aus der fachlichen Expertise und nach Kriterien des jeweiligen Fördermittelgebers, in der Regel dem Kulturreferat (KULT) oder dem Sozialreferat (SOZ).

In diesen Zwischennutzungen wird die zeitliche Befristung explizit nur vor dem Hintergrund des Mangels an langfristig leistbaren Flächen akzeptiert. Das Ziel der Nutzer*innen ist lediglich, überhaupt unter urbanen Bedingungen arbeiten und/oder die Resultate der Arbeit präsentieren zu können. Befristete Arbeits- und/oder Präsentationsflächen sind für die meisten Nutzer*innen ein Notbehelf, werden aber mangels Alternativen akzeptiert. Nutzer*innen werden dabei meist ungewollt zu nomadischen Zwischenmieter*innen.

3.2 Zwischennutzungen durch private, gewerbliche Aktivitäten

Wie im zweiten Kapitel bereits geschildert, ist in München unter den Bedingungen extremer Raumknappheit und hoher Gewerbemieten ein Markt für Zwischennutzungen und damit für befristete Experimentierräume, also ein Markt für temporär leistbare Arbeits- und

Präsentationsräume unter kreativitätsförderlichen urbanen Bedingungen entstanden. Die Beobachtung dieses privatwirtschaftlichen Marktes für Zwischennutzungen in München in den letzten Jahren hat ergeben, dass die Mehrzahl von Zwischennutzungsprojekten nicht in kleinteiligen Einzelflächen stattfindet, sondern in größeren, zusammenhängenden Flächen bzw. ganzen Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen. Diese hatten bzw. haben unterschiedlichen Charakter.

- Einerseits finden sich Flächen bzw. Gebäude mit vielen kleinteiligen Flächen, die sich aber untereinander nicht voneinander abtrennen lassen, wie z.B. kleinteilige, nicht abschließbare Büros in einer Etage in einem ehemaligen Bürohaus.
- Andererseits finden sich großflächige Hallen oder Etagen, die erst für eine kleinteilige Nutzung hergerichtet werden müssen, wie z.B. die Etage eines ehemaligen Kaufhauses.

In beiden Fällen suchen die Eigentümer*innen nach Mieter*innen, die die Flächen vollständig anmieten. Das können in den Augen der Eigentümer*innen durchaus sogenannte Hauptmieter*innen oder Intermediäre sein, sofern diese ins Untervermieterrisiko gehen und ihrerseits an eine Mehrzahl an Untermieter*innen mit eigenen Untermiet- bzw. Nutzungsverträgen vermieten.

Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Zwischennutzungsflächen seitens der Endnutzer*innen in der Regel kleinteilig. Das Kriterium der finanziellen Leistbarkeit erstreckt sich hier auch auf die durchschnittlich nachgefragte Flächengröße. Endnutzer*innen von Zwischennutzungen haben einerseits nicht die finanzielle Leistungsfähigkeit, große Flächen anzumieten, andererseits besteht hier auch kein Interesse daran, als Untervermieter*in gegenüber anderen Endnutzer*innen zu fungieren. Die Motivation der Endnutzer*innen sind finanziell leistbare Arbeits- bzw. Präsentationsräume für die eigene Arbeit, während das mit dem Status eines Hauptmieters verbundene unternehmerische Risiko nicht übernommen wird.

Vor diesem Hintergrund entstanden in München in den letzten Jahren eine Reihe von (immobilienwirtschaftlichen) Unternehmen, die den Bedarf nach Hauptmieter*innen bzw. Intermediären im Markt für Zwischennutzungen erkannt haben. Sie gleichen das Mismatch zwischen dem Angebot tendenziell großer Flächen und der Nachfrage nach tendenziell kleinteiligen Flächen aus. Unternehmen in München, die diesem Profil entsprechen, sind z.B. Mucbook Clubhaus GmbH und super+ Studio GmbH & Co. KG.

Manche der am Markt für Zwischennutzungen und Experimentierräume tätigen Unternehmen spezialisieren sich zudem auf die Leistung einer gebäude- und ortsspezifischen Projektentwicklung für Zwischennutzungen, teilweise nur für einen einzelnen Ort. Diese Zwischennutzungsprojektentwickler ergänzen die Plattform- und Vermittlungsfunktion durch ein inhaltliches Programm, das den konkreten Ort, die Nutzer*innen und die Nachbarschaft in Beziehung zueinander bringt. Das Unternehmen betreibt oft nur einen konkreten Ort, so zum Beispiel das Kunstlabor 2 der Urban Art Organization GmbH (siehe auch 4.3). Ein anderes Beispiel ist die Halle „ZIRKA“ auf dem Gelände des Kreativlabors, bei dem sich die Experimental Exchange GmbH als Betreibergesellschaft für die Zwischennutzung neu gegründet hat und den Ort auf eigenes unternehmerisches Risiko mit Arbeitsflächen, Präsentationsflächen und inhaltlichem Programm betreibt.

Bei diesen Beispielen erfolgt die Grundfinanzierung des Projektes durch die Vermietung, das Ausrichten von Events und das Betreiben von Gastronomie. Diese Einnahmen reichen meist nicht aus, um zusätzlich inhaltliches Programm vor Ort zu finanzieren, so dass hier teilweise Sponsoring, Projektpartner oder Projektförderung für Einzelprojekte beteiligt sind.

Die unternehmerischen Risiken umfassen bei Zwischennutzungsprojekten nicht allein das Untervermieterrisiko. Oft sind in den Nutzungsverträgen mit den Eigentümer*innen kurzfristige Kündigungsklauseln enthalten, bei deren Realisierung die Amortisierung der Investitionen nicht mehr möglich ist. Ein besonderes Risiko liegt darin, dass oft hohe Investitio-

nen in die Ertüchtigung der Räume und Genehmigungsverfahren erfolgen müssen, während die Bewilligung von beantragten Nutzungsänderungen und die Erteilung von Genehmigungen oftmals länger als erwartet dauern. Dies verkürzt die Amortisationszeiträume der Investitionen oder gefährdet eine Umsetzung insgesamt, so dass ggf. in besonderen Fällen die Investitionen teilweise oder sogar vollständig abgeschrieben werden müssen.

Vor allem in komplexen Gebäuden, bei denen der Aufwand der räumlich-baulichen Ertüchtigung für die gewünschte Nutzung groß ist, stoßen die genannten Geschäftsmodelle an finanzielle Grenzen, wie beispielsweise die aktuelle Zwischennutzung des Alten Gasteigs durch die FatCat gGmbH oder die ursprünglich geplante Zwischennutzung des ehemaligen Galeria Kaufhof Gebäudes am Stachus durch die Lovecraft Betriebsgesellschaft mbH. Diese großen und komplexen Projekte verursachen regelhaft sehr hohe Kosten, v.a. für die Ertüchtigung des Gebäudes für die konkrete Zwischennutzung inklusive Umbauten und ggf. erforderlicher Nutzungsänderung, Gebäude-, Flächen- und Communitymanagement, Miete bzw. Nebenkosten, Infrastruktur und Marketing. Diesen Kosten stehen Einnahmen aus Vermietung, Events, Gastronomie und Sponsoring entgegen. Wenn eine Refinanzierung der hohen Kosten allein auf privatwirtschaftlicher Ebene nicht vollständig möglich ist, gleichzeitig aber durch die Stadt eine spezifische kulturelle, sozio-kulturelle oder kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungsmischung gewünscht ist, oder wenn das Zwischennutzungsprojekt unter Gesichtspunkten der Stadtentwicklung begrüßt wird, kann der Fehlbedarf gegebenenfalls durch entsprechende Beschlussfassungen aus öffentlichen Fördermitteln gedeckt werden, sofern andernfalls die Realisierung in Frage gestellt wäre.

4. Zwischennutzungen auf Initiative der LH München

Neben den soeben erläuterten maßgeblich privatrechtlich verfassten oder initiierten Zwischennutzungsprojekten in München sind in verschiedenen Dienststellen der Landeshauptstadt München ebenfalls Erfahrungen mit Zwischennutzungen in den letzten Jahren entstanden.

4.1 Zwischennutzung als Instrument der Quartiersentwicklung

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) nutzt in Sanierungsgebieten auf Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) das Instrument der Zwischennutzung zur Quartiersentwicklung. Auf Grundlage des ISEKs werden strategische Stadtteilmanagements sowie Leerstands- bzw. Flächenmanagements in den Sanierungsgebieten etabliert und durch die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) umgesetzt. Sie handelt dabei als städtische Sanierungstreuhanderin in den vom Stadtrat förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten im Rahmen der Städtebauförderung. Damit sind die Maßnahmen zwingend an Planungen der Stadtsanierung gebunden und zeitlich und räumlich auf die Sanierungsgebiete beschränkt. Die Zwischennutzungen in den Sanierungsgebieten zielen hauptsächlich darauf ab, investive Sanierungsmaßnahmen vorzubereiten, Leerstände zu vermeiden und Vandalismus zu verhindern. Insgesamt ergibt sich daraus auch eine aktivierende Funktion für gewerblich genutzte Flächen, die z.T. eine identitätsbildende Funktion wie auch generell eine Steigerung der Belebung und Attraktivität der Erdgeschosszonen als positive Effekte für Quartier und Stadtteil nach sich ziehen können.

Beispiele der Zwischennutzung:

- Pasinger Pappschachtel: Eine kulturelle Zwischennutzung von fünf Gewerbebetrieben der sogenannten „Pasinger Pappschachtel“ in einem Abrisshaus. Die Vermittlung wurde zentral durch die MGS organisiert und fungierte als Ansprechpartnerin für die insgesamt sieben Nutzenden. Die Projekte wurden zusätzlich aus Mitteln der Städtebauförderung für nachbarschaftsförderliche Konzepte un-

terstützt.

- Flo**: In dem ehemals als Giesinger Stadtbibliothek genutzten Baudenkmal wurde während der Genehmigungsphase eines Umbaus im Zuge einer Neuvermietung ein niedrigschwelliges Angebot zur Förderung der Stadtteilkultur in Obergiesing ermöglicht. Hinter Flo** steht eine Kooperation des Atelier Held und Tam-Tam Kollektivs.
- Aktivierung Ladenzentrum Wiesentfeller Straße: Das Ladenzentrum in der Wiesentfeller Straße 68 wurde der Funktion eines Nahbereichszentrums nicht mehr gerecht. Aus diesem Grund erfolgte nach einem Planungswettbewerbs- und Baugenehmigungsverfahren der Abriss. Ein an den aktuellen Ansprüchen orientiertes Zentrum wird bis Ende 2025 neu aufgebaut. Bis zum Zeitpunkt des Abrisses wurden sowohl in den dann leerstehenden Ladeneinheiten als auch im Außenbereich temporäre Aktivitäten und Nutzungen umgesetzt.
- Aktivierung Hanns-Seidel-Platz: Aktuell ist eine weitere große Zwischennutzung in Neuperlach in Umsetzung. Die LHM hatte, veranlasst durch die Stadtsanierung des PLAN, eine Zwischennutzung für drei Jahre im Sanierungsgebiet „Neuperlach Zentrum“ unter dem Titel „Aktivierung des Hanns-Seidel-Platzes für eine sozial-kulturelle Zwischennutzung“ ausgeschrieben. Die Nutzung unter dem Titel „Neuperland“ ist im ersten Quartal 2024 gestartet.

Diese und weitere Projekte wurden von Anwohner*innen und Presse sehr gut angenommen. Sie werden wesentlich mit Mitteln der Städtebauförderung finanziert, sind damit an die Ziele der Stadtsanierung gekoppelt, und werden häufig durch die MGS betreut. Die primäre Zielgruppe dieser Nutzungen sind die Bewohner*innen des Quartiers und weitere Besuchende.

4.2 Kulturelle Zwischennutzung: Gasteig / Fat Cat

Eine singuläre Zwischennutzung in München ist das aktuell laufende Projekt „Fat Cat“ im Gasteig, das ebenfalls von der Stadt München initiiert wurde. Das Kulturzentrum bietet baulicherseits genau die Räumlichkeiten, die von Kultur- und Kreativschaffenden stark nachgefragt werden: performative Räume, Musikproberäume, kleinteilige Arbeitsräume.

Aufgrund des späteren Beginns der Sanierung des Gasteig, der zwischenzeitlich erfolgten Auszüge der Nutzer des Hauses und der damit verbundenen sukzessiven Schließung der Bauteile hat der Stadtrat eine Zwischennutzung beschlossen. Der Stadtrat wurde im Jahr 2022 in drei nichtöffentlichen Sitzungen mit dem Thema Zwischennutzung Gasteig befasst: 29.06.2022, 24.08.2022 und 26.10.2022, im Zuge derer dem Verfahren grundsätzlich zugestimmt wurde, Kriterien festgelegt, die Mittel für den haus- und sicherheitstechnischen Betrieb des Hauses und den Gebäudeunterhalt bis Ende 2023 genehmigt und nach durchgeführtem Auswahlverfahren die Gasteig München GmbH (GMG) beauftragt wurde, mit dem Bestbieter Verhandlungen aufzunehmen. Am 26.07.2023 wurde seitens des Stadtrats zugestimmt, die Zwischennutzung bis Ende 2024 fortzusetzen.

Die Zielsetzung dieses Projektes liegt primär auf der Schaffung von befristeten Räumen für eine spezifische Klientel: Die Zwischennutzung soll Raum für spartenübergreifende Kreativität im urbanen Kontext schaffen und richtet ein besonderes Augenmerk auf die Probenaktivitäten von Kulturschaffenden mit Fokus auf die Freie Szene. Diversität, kulturelle Bildung und soziale Initiativen sind dabei von großer Bedeutung. Das Ziel ist ein Nutzungsmix mit einem möglichst großen Anteil von kostenlosen oder kostengünstigen kulturellen Nutzungen.

Im Rahmen eines Auswahlverfahrens wurde ein*e Betreiber*in für das Projekt gesucht und die Rahmeninformationen kommuniziert (Beschreibung des Zwischennutzungsobjekts, der Zielsetzung, der Anforderungen, der Kriterien und des Verfahrens). In gemeinsamer Auswahl von GMG, KULT und RAW wurde eine Bietergemeinschaft ausgewählt,

die eine neue gemeinnützige GmbH für den Betrieb als Vertragspartner gründeten, die Fat Cat gGmbH.

Die Zwischennutzung umfasst das Kulturzentrum mit Unterrichts-, Übungs- und Büroräumen sowie fünf Sälen, Foyers, einer Dachfläche und Außenanlagen. Aktuell werden sie wie folgt genutzt:

- Vermietung der bisherigen Büro-, Übungs- und Unterrichtsräume,
- regelmäßige Bespielung der kleinen Säle und des Carl-Orff-Saals,
- aufgrund Vorlaufes erste Bespielungen der Philharmonie Ende 2023, in 2024 Ausstellung geplant,
- Kulturdachgarten (Anfang Juli bis Mitte Oktober 2023),
- Club mit Live-Musik in einem Teil des ehem. Restaurants,
- Betriebsaufnahme Cafeteria im November 2023,
- anstehende Eröffnung Restaurantbetrieb in einem Teil des ehem. Restaurants.

Bei der Zwischennutzung eines großen, komplexen und gleichzeitig sanierungsbedürftigen Gebäudes wie dem Gasteig skalieren auch die benannten Herausforderungen.

- Hohe Kosten

Auch für eine befristete Nutzung des Gebäudes entstehen Kosten in erheblicher Höhe, deren Refinanzierung aus der Vermietung allein nicht möglich ist, wenn das Ziel von günstigen Räumen eingehalten werden soll. Daher übernimmt die LHM die Kosten für den Betrieb des Gebäudemanagements für die GMG; alle weiteren Leistungen werden vom Zwischennutzer und seinen Untermieter*innen getragen.

- Ausfallrisiken allgemein aufgrund Sanierungsbedürftigkeit

Aufgrund der Sanierungsbedürftigkeit des Gasteig, insbesondere im Hinblick auf Gebäudetechnik und sicherheitstechnische Anlagen, kann gegenüber dem Zwischennutzer keine uneingeschränkte Nutzbarkeit zu dem vertraglich vereinbarten Zweck garantiert werden. Dies bedeutet für den Zwischennutzer ein hohes faktisches und wirtschaftliches Risiko.

- Komplexität des Gebäudes, Betreiberverantwortung

Der Gasteig ist aufgrund seines Zuschnitts, der umfangreichen technischen Ausstattung ein hochkomplexes Gebäude. Dem Zwischennutzer wird die Betreiberverantwortung in Bezug auf den Betrieb und die Bespielung der von ihnen angemieteten Flächen gemäß den einschlägigen Vorschriften der Versammlungsstättenverordnung (VStättV) übertragen. Die damit verbundenen vielfältigen und anspruchsvollen Aufgaben muss der Zwischennutzer (mit Ausnahme der sicherheitstechnischen Anlagen) mit seinem Personal vollumfänglich ausfüllen.

Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass bei Genehmigungen einer Zwischennutzung, die sich jeweils nur auf kürzere Zeiträume beziehen, die Personalsuche (sowohl bei der GMG als auch bei dem Zwischennutzer Fat Cat gGmbH) eine große Herausforderung darstellt.

Die Akzeptanz der Zielgruppe und der Öffentlichkeit ist positiv; eine finale Beurteilung des Projektes ist erst nach Ablauf der Laufzeit möglich. Gleichzeitig ist aufgrund der zuvor dargestellten Gegebenheiten bereits absehbar, dass die Erfahrungen im Gasteig nicht unmittelbar auf andere Gebäude übertragbar sind.

4.3 Sonderfall Kunstlabor 2: Zwischennutzung in kommunalen Flächen im Erbbau-recht

Eine weitere große Zwischennutzung über einen vergleichsweise längeren Zeitraum ist das Kunstlabor 2 in der Dachauer Straße.

Nachdem das ehemalige Gesundheitshaus an der Dachauer Str. 90 vom (damaligen) Re-ferat für Gesundheit und Umwelt (RGU) wegen starker Sanierungsbedürftigkeit freige-macht wurde und das Objekt aufgrund des hohen Sanierungsaufwands als Abbruchobjekt eingestuft wurde, sollte eine Überplanung und Neubebauung an diesem Standort erfolgen. Um das Gebäude bis zur endgültigen Klärung der Standortvorgaben einer Zwischennut-zung zuführen zu können, hat der Stadtrat auf Vorschlag des Kommunalreferats (KR) ent-schieden, das Gebäude im Rahmen einer Erbbaurechtsvergabe für kulturelle und kultur- und kreativwirtschaftliche Zwecke für einen befristeten Zeitraum von fünf Jahren zur Ver-fügung zu stellen.

Im Gegensatz zur Vermietung eines Gebäudes, bei dem die Gebäudeverantwortung wei-terhin beim Grundstückseigentümer verblieben wäre, gehen bei einem Erbbaurecht das Eigentum am Gebäude und somit auch die Verantwortung und die Unterhaltsverpflichtun-gen für das Gebäude auf den Erbbauberechtigten über. Dieser trägt somit die vollumfäng-lich Haftungsverpflichtung für das Gebäude und die Nutzung, einschließlich der Einholung der entsprechenden Genehmigungen für die Nutzungen/Nutzungsänderung.

Aufgrund dieser speziellen Grundstücksvergabe wurde im Rahmen eines Interessensbe-kundungsverfahrens ein potenzieller Investor gesucht, der zum einen den Anspruch auf kulturelle/kreativwirtschaftliche Nutzung erfüllt und gleichzeitig die notwendigen Investitio-nen tätigen kann und Gewähr für eine den Vorstellungen entsprechende Nutzung bietet. Bei der Auswahl der Bewerber*innen wurden Nutzungskonzept mit einem möglichst ho-hen Anteil an kultureller und kreativwirtschaftlicher Nutzung sowie mögliche Genehmi-gungsfähigkeit der geplanten Nutzung, die Einschätzung des örtlichen Bezirksausschus-ses und Zahlung eines angemessenen Erbbauzinses berücksichtigt.

Als Nutzer, der die Vorgaben bestmöglich erfüllen und umsetzen kann, wurden die Betrei-ber*innen des Museum for Urban and Contemporary Art (MUCA) gewonnen. Das Team des MUCA hat den Anspruch, in der Fläche ein neues Zentrum für Kunst und Kultur in München unter dem Namen Kunstlabor 2 zu schaffen.

Der Name „KUNSTLABOR 2“ knüpft an den Erfolg eines Vorläuferprojektes an. Neben den permanenten Rauminstallationen und wechselnden Ausstellungen, wird ein umfang-reiches Rahmenprogramm aus Führungen, Workshops, Filmtagen, Konzerten, Lesungen, Werkstätten, Performances etc. angeboten. Darüber hinaus dient der große Saal als Ver-anstaltungsort für externe Events. Im 3. Stock befinden sich Atelierflächen. Das Team des MUCA arbeitet dabei mit zahlreichen Partnern zusammen. Insgesamt werden damit knapp 10.000 m² Fläche bespielt. Die Außenflächen werden vor allem im Sommer ebenfalls ge-nutzt, beispielsweise in einem sich immer wieder verwandelten Gestaltungsprozess der Außenfassade des KUNSTLABOR 2.

Trotz der Erfahrung des Nutzers im Bereich von Zwischennutzungen stellte sich die Um-setzung des Projekts als herausfordernd dar, sowohl hinsichtlich der Kosten, als auch im Hinblick auf die im Rahmen der Nutzungsänderung des Gebäudes erforderlichen Umbau-ten, brandschutzrechtlichen Vorgaben und bauordnungsrechtlichen Genehmigungen. Die Bestellung eines Erbbaurechts ist mit Kosten verbunden, die bei der Vermietung eines Gebäudes nicht anfallen, wie Notarkosten für die Beurkundung, Kosten für die Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch und insbes. Grunderwerbsteuer.

Eine Zwischennutzung auf Basis eines Erbbaurechts für einen kurzen Zeitraum ist aus wirtschaftlicher Sicht des KR realisierbar, abhängig vom konkreten Objekt, der möglichen Nutzung und potentiellen Einnahmemöglichkeiten.

4.4 Erfahrungen des KT-KuK mit Zwischennutzungen im Kontext raumbezogener Aktivitäten

Seit seiner Gründung besteht ein wichtiges Handlungsfeld des KT-KuK darin, die Akteur*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft bei der Suche nach geeigneten Räumen zu unterstützen.

Aufgrund der großen Knappheit an langfristig leistbaren und kleinteiligen Flächen war das Thema Zwischennutzungen von Anfang an ein wichtiger Teilauftrag des KT-KuK im Handlungsfeld Raum. Nachdem hier zunächst Zwischennutzungen in kommunalen Flächen im Zentrum standen, befasst sich das KT-KuK seit ca. 2. Jahren auch verstärkt mit der Unterstützung von Zwischennutzungen in privaten Immobilien. Vor diesem Hintergrund stellt das KT-KuK diejenige Dienststelle der LHM dar, in der neben der MGS die umfangreichsten Erfahrungen zentriert mit dem Thema Zwischennutzungen vorliegen.

Diese Erfahrungen sollen kurz vorgestellt werden, um eine weitere Grundlage für die Beantwortung der Stadtratsanträge darzulegen.

4.4.1 Zwischennutzungen in kommunalen Flächen

Der reguläre Ablauf von Zwischennutzungen in kommunalen Flächen folgt einem klar definierten Ablauf:

- Das KR überlässt dem RAW auf Zeit vertraglich bestimmte (Einzelhandels-) Flächen, die, zumeist in zentraler Lage, aus unterschiedlichen Gründen temporär leer fallen.
- Anschließend erfolgt eine Bekanntmachung dieser Flächen und der Kriterien ihrer Nutzung für Interessensbekundungen durch das KT-KuK. Nach Ablauf einer Frist und Eingang der Interessensbekundungen werden diese gesichtet und anschließend von einer Jury anhand der genannten Kriterien bewertet.
- Die ausgewählten Nutzer*innen erhalten einen befristeten Nutzungsvertrag.

Regelmäßig werden auf diese Weise in offenen Bekanntmachungen zentral gelegene (Einzelhandels-)Flächen in kommunalem Eigentum als Experimentierräume befristet an Akteur*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft vergeben, die darin neue Konzepte oder Projekte unter der Bedingung finanzieller Leistbarkeit von Urbanität und großer Sichtbarkeit erproben können.¹¹

Um auch kürzere Laufzeiten bei gleichzeitiger Planbarkeit des Zeitraumes zu ermöglichen, wurde eine von KT-KuK betreute städtische Einzelhandelsfläche im Ruffinihaus auf ein Pop-Up-Store-Konzept per November 2023 umgestellt, um die gesamte Bandbreite an sinnvollen Zwischennutzungsformaten auszuschöpfen. Hierfür erfolgt regelmäßig ein Aufruf an Akteur*innen, Konzepte für kurzfristige Pop-Up-Formate einzureichen, um ihre Projekte für jeweils kurze Zeit in zentraler Lage präsentieren zu können und so zusätzliche Sichtbarkeit zu generieren. Dieses Angebot richtet sich an kultur- und kreativwirtschaftliche Unternehmen ebenso wie an kulturelle Festivals oder regelmäßig wiederkehrende Veranstaltungsformate wie die Münchner Schmuckwoche oder die Munich Creative Business Week.

4.4.2 Begleitete und geförderte Zwischennutzungen in privaten Immobilien – Das Projekt Munich Creative Heartbeat

Insbesondere in den letzten 18 Monaten hat das KT-KuK auch Aktivitäten mit Zwischennutzungen in privatwirtschaftlichen Immobilien in der Innenstadt und in Stadtteilzentren in

¹¹ Die Anlage Nr. 6 dokumentiert die Vergabepaxis detailliert in der Präsentation „Vergabepaxis in kommunalen Einzelhandelsflächen für Kultur für Kultur--und Kreativschaffende und Kreativschaffende“, die im Gespräch zur Vergabe von Zwischennutzungen in städtischen Flächen am 01.02.2024 in der SPD-Stadtratsfraktion vorgestellt wurde.

München durchgeführt. Im Fokus standen dabei kleinteilige Flächen in zentralen Erdgeschosslagen, mit möglichst langen Laufzeiten, also Präsentationsflächen mit Experimentiercharakter. Die Erfahrungen, die in diesen noch nicht abgeschlossenen Projekten bisher gesammelt werden konnten, werden im Folgenden auf dem aktuellen Stand skizziert und mit Hinblick auf Wirksamkeit und Aufwand der städtischen Beteiligung bewertet.

Im Rahmen des Bayerischen Sonderfonds „Innenstädte beleben“ und der EU-Innenstadt-Förderinitiative REACT-EU wurden der LHM vom Freistaat städtebauliche Fördermittel bewilligt, um den durch die Corona-Pandemie ausgelösten Veränderungsprozess in zentralen Lagen der Stadt und die zukunftsfähige Transformation der Innenstadt zu unterstützen. In diesem Kontext wurde dem KT-KuK die Aufgabe übertragen, Zwischennutzungen von Kunst, Kultur sowie Kultur- und Kreativwirtschaft in privaten Immobilien in der Innenstadt zu entwickeln und diese mit Mitteln aus dem Bayerischen Fonds „Innenstädte beleben“ auch finanziell zu fördern. Für diesen Bereich hat das KT-KuK einen Dienstleister über eine Ausschreibung gesucht, in der sich die MGS gegen Mitbewerber*innen durchgesetzt hat.

Parallel hierzu wurde das KT-KuK mit der neuen befristeten Aufgabe des Zwischennutzungsmanagements in privaten Immobilien in Stadtteilzentren betraut. Die zunächst mit REACT-EU-Mitteln finanzierte Stelle wurde mit Mitteln des RAW ab dem 01. Juli 2023 bis Ende 2024 verlängert.

Um die beiden Projekte des städtischen Zwischennutzungsmanagements privatwirtschaftlicher Immobilien in der Münchner Innenstadt und in Stadtteilzentren einheitlich zu kommunizieren, wurde 2022 die Marke „Munich Creative Heart Beat“ – MCHB – geschaffen (<https://www.munichcreativeheartbeat.de/>).

Zusätzlich stehen seit 2023 dauerhafte städtische Mittel für innovative kulturelle Zwischennutzungen zur Verfügung. Der offizielle Förderrahmen wurde in enger Kooperation und Abstimmung mit dem KULT entwickelt und per Stadtratsbeschluss Nr. 20-26 / V 09955 am 26. Juli 2023 in Kraft gesetzt; davor wurden bereits einzelne Pilotprojekte unterstützt. Dieser Fonds unterstützt raumbezogene Kosten und kann für Projekte im gesamten Stadtgebiet beantragt werden.

Konkrete Aufgaben im Projekt MCHB

Im Kontext MCHB wurden Zwischennutzungen als die Nutzung einer öffentlich zugänglichen Fläche definiert, die mindestens einen Monat und maximal zwei Jahre (anfangs geplante Projektlaufzeit) andauert. In Frage kamen entsprechend der Vorgaben des Innenstadtkonzepts leerstehende Laden-, Gastronomie- und Veranstaltungsflächen mit Schwerpunkt oder prominentem Eingang im Erdgeschoss. Um gefördert werden zu können, musste eine Zwischennutzung eine belebende Wirkung auf ihre Umgebung haben sowie den Zielen des Innenstadtkonzepts oder des jeweiligen Zentrenkonzepts¹² dienen. MCHB fokussierte sich auf kulturelle sowie kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzungen und ihr jeweiliges Stadtentwicklungspotential, nämlich Belebung innerhalb der Zentren zu erzeugen, Orte der Begegnung zu schaffen sowie Experimentierräume zu generieren.

Fünf Hauptaufgaben wurden auf Basis der Erfahrung des KT-KuK formuliert:

- Akquise von Immobilien
- Maßnahmen zur Ermöglichung von Zwischennutzungen
- Finanzielle Unterstützung von baulichen Maßnahmen
- Beratung von Akteur*innen und Eigentümer*innen

¹² <https://stadt.muenchen.de/infos/zentrenkonzept-element-stadtentwicklung.html>

- Vermittlung der Flächen an Nutzer*innen.

Diese Maßnahmen mussten von Akteur*innen bzw. Projekten nicht zwingend vollständig durchlaufen werden, sondern konnten je nach Bedarf individuell abgerufen werden.

Damit hat in einem räumlich eng umrissenen Gebiet das KT-KuK im Rahmen eines befristeten Projekts Funktionen und Aufgaben einer Zwischennutzungsagentur mit städtischem Auftrag wahrgenommen. Auf Basis der erworbenen Erfahrungen werden folgende, vorläufige Einschätzungen zur Wirksamkeit dieser Aktivitäten vorgestellt.

Akquise von Immobilien

Die Akquisetätigkeit umfasste einerseits breit gestreute kommunikative Maßnahmen wie eine eigene Homepage als Landingpage mit Informationen, Sensibilisierungsformate und den Aufbau eines Netzwerks potenzieller Vermieter*innen, etwa durch Podiumsgespräche auf der Immobilienfachmesse Expo-Real oder Gesprächsrunden mit Immobilieneigentümer*innen.

Darüber hinaus erfasste das MCHB-Team konkrete Leerstände vor Ort und über Vermittlungsplattformen, recherchierte die jeweiligen Eigentümer*innen, kontaktierte aktiv Eigentümer*innen und Immobilienentwickler*innen und war im Austausch mit relevanten Informationsträgern wie den Bezirksausschüssen, CityPartner München e.V., Zentrenmanagement und Immobilienmakler*innen.

Trotz eines erheblichen personellen Aufwands über den Zeitraum von 18 Monaten konnten nur vergleichsweise wenige leerstehende Flächen für Zwischennutzungen akquiriert werden, wobei wie oben dargestellt der vorgegebene Rahmen städtebaulich auf die Zentren beschränkt war. Ein Rundgang durch die Altstadt vermittelt zwar den subjektiven Eindruck von einigen leerstehenden privaten Ladenflächen. Für eine Zwischennutzung konnten diese Flächen dennoch nur vereinzelt gewonnen werden.

Zum einen ist die strukturelle Leerstandsquote in der Innenstadt und den Stadtteilzentren in München im regionalen wie nationalen Vergleich sehr gering. Zum anderen sind Interesse und Bereitschaft der Immobilienbesitzer*innen, Zwischennutzungen in temporär leerstehenden Flächen zu Sonderkonditionen zu realisieren, niedrig, insbesondere in zentralen Lagen und bei Ladenflächen im Erdgeschoss. Gerade in der Münchner Innenstadt finden sich für Einzelhandelsflächen auch für befristete Nutzungen leicht Mieter*innen, die die aufgerufenen hohen Mieterwartungen zu erfüllen bereit sind und diese z.B. durch kommerzielle Pop-Up-Konzepte (Abverkäufe, Factory-Outlets etc.) auch erwirtschaften. Flächen in Familien- oder Privatbesitz und Flächen von großen Immobilienunternehmen waren deshalb kaum zu akquirieren.

Maßnahmen zur Ermöglichung von Zwischennutzungen

In diesem Maßnahmenbündel ging es um die Einschätzung des Potentials einer Fläche, die Einschätzung des finanziellen Aufwandes für die Ertüchtigung des Raums, die Identifikation von aktuellen Hindernissen, die Erstellung von Exposés und die Bereitstellung eines Mustervertrags.

Eine große Herausforderung bei der Umsetzung von Zwischennutzungsprojekten sind bauliche und genehmigungsrechtliche Prozesse, die auch für erfahrene Zwischennutzende einen hohen finanziellen und zeitlichen Aufwand bedeuten. Die Begleitung im Genehmigungsprozess durch das MCHB-Projekt wurde oft als hilfreich wahrgenommen, konnte aber über eine reine informelle und beratende Begleitung nicht hinausgehen. Die Regelungen, Vorgaben und Prozesse liegen in der Verantwortung anderer Dienststellen wie der Lokalbaukommission (LBK) und dem Kreisverwaltungsreferat (KVR) mit der Branddirektion. In verwaltungsinternen Gesprächen wurde konstruktiv über die Unterstützung von

Zwischennutzungen gesprochen. Die bestehenden, teils gesetzlichen Vorgaben können dadurch jedoch nicht verändert, geltende Abläufe nicht beschleunigt werden – die bayerische Bauordnung ist nicht auf Zwischennutzungen ausgelegt.

Finanzielle Unterstützung von baulichen Maßnahmen

Die Aussicht auf Fördermittel war in der Akquise von sowohl Eigentümer*innen als auch Nutzer*innen ein wichtiges Argument: für investive und investitionsvorbereitende Maßnahmen konnten für Projekte in der Münchner Altstadt Mittel aus dem Bayerischen Sonderfonds „Innenstädte beleben“ beantragt werden. Der laufende Betrieb einer Zwischennutzung selbst war nicht förderfähig.

Da keines der realisierten Projekte von MCHB den vorhandenen Rahmen ohne Umbauten oder sogar Nutzungsänderungen hätte nutzen können, waren und sind Fördermittel ein entscheidender Faktor für die Durchführung der Zwischennutzungen.

Beratung

Beratungsbedarfe haben sich im Kontext der MCHB-Projekte sowohl mit Blick auf Eigentümer*innen als auch Nutzer*innen ergeben, allerdings in unterschiedlichen Ausmaßen. Auf Seiten der Nutzer*innen ohne vorgängige Erfahrungen im Bereich Zwischennutzungen sind insbesondere Fragestellungen zu Genehmigungen, Nutzungsänderungen und rechtliche Fragestellungen relevant. Ein weiteres wichtiges Beratungsthema auch auf der Seite der Nutzer*innen ist die Finanzierung des laufenden Betriebs einer Zwischennutzung oder eines Projektes. Hier hat die Beratung teilweise betriebswirtschaftlich qualifizierenden Charakter.

Vermittlung von Flächen

Bei der Vermittlung von Flächen und Räumen für Zwischennutzungen müssen Möglichkeiten des Raums und die Erwartungen sowohl der Eigentümer*innen als auch der Nutzer*innen miteinander in Einklang gebracht werden. Zu beachten ist weiters, dass Eigentümer*innen wie Nutzer*innen für die Bewertung der Attraktivität einer Zwischennutzung abwägen, dass der erforderliche Aufwand für Ertüchtigung und Betrieb der Räume einerseits und die Laufzeit andererseits in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen müssen.

Bei Flächen der privaten Immobilienwirtschaft liegt die Entscheidung über das Abschließen eines Nutzungsvertrags mit Nutzer*innen beim Eigentümer bzw. der Eigentümerin. Ein Aspekt davon ist, dass individuelle Wünsche oder Auflagen des*der Eigentümer*in mit einfließen, die die Attraktivität eines Objekts für potenzielle Nutzer*innen stark beeinflussen können (inhaltliche Ausrichtung, Anforderungen an Lage und Umfang von Öffnungszeiten/Präsenzzeiten, etc.) – wenn überhaupt die Bereitschaft besteht, an sozio-kulturelle, kulturelle oder kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzer*innen zu Sonderkonditionen zu vermieten.

Zusätzlich besteht gerade in zentralen Lagen oft ein steuerliches Problem: die Umsatzsteuer. Hat die oder der Eigentümer*in für das Gebäude zur Umsatzsteuer optiert, darf nur ein sehr kleiner Teil der Fläche an umsatzsteuerbefreite Nutzungen vermietet werden. Dies umfasst auch Untermietverträge. Damit sind in diesen Fällen rein kulturelle und sozio-kulturelle Nutzungen allein aus steuerlichen Gründen weitgehend ausgeschlossen, auch wenn Eigentümer*in oder Hauptmieter*in grundsätzlich offen für eine solche befristete Nutzung wären.

Ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität einer Fläche aus Sicht der Nutzer*innen ist auch deren Lage. Im KT-KuK liegen vor allem Erfahrungen über die Lagepräferenzen bei

den Zwischennutzer*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft vor, die hier stellvertretend beschrieben werden (und von denen Ableitungen für die kulturelle und sozio-kulturelle Nutzer*innengruppe vorgenommen werden können). Die am stärksten ausgeprägte Präferenz ist diejenige der Urbanität: Gesucht werden Arbeitsflächen in urbaner Atmosphäre oder Präsentationsflächen mit großer Sichtbarkeit. Eine weitere wichtige Lagepräferenz ist die Nähe von Wohn- und Arbeitsort bzw. die schnelle und leichte Erreichbarkeit des Arbeitsortes.

Nicht nur Anforderungen der Eigentümer*innen an eine Nutzung und die Differenzierung Innenstadt vs. Peripherie als Lagekriterium spielen für die erfolgreiche Vermittlung von Flächen und Räumen an Nutzer*innen eine entscheidende Rolle in München. Ein weiterer zentraler Einflussfaktor ist die Größe der temporär leerstehenden Fläche bzw. Räume: je innenstadtnäher und je kleinteiliger Fläche bzw. Räume, desto wahrscheinlicher ist eine erfolgreiche Vermittlung an potenzielle Nutzer*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft, und zwar an Einzelakteur*innen. Je größer temporär leergefallene Flächen und Räume sind, desto weniger eignen sie sich für einzelne Akteur*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft, die als Vertreter*innen einer kleinteiligen Branche tendenziell kleinteilige Flächen nachfragen. Wie bereits weiter oben geschildert, haben sich insbesondere auf die Zwischennutzung größerer Flächen und/oder Räume sich in den letzten Jahren in der Münchner Immobilienwirtschaft Akteur*innen mit hierauf angepassten Geschäftsmodellen spezialisiert.

Ein klassisches Matching oder sogar eine Kuratierung, bei der aus vielen unterschiedlichen passenden Konzepten ausgewählt wird, war im MCHB-Projekt nur bei einigen, besonders prominenten Flächen in der Innenstadt möglich. Bei anderen Objekten war die Nachfrage gering oder nicht existent: so fand sich beispielsweise für eine Fläche in der Asampassage kein Interessent. Vor dem Hintergrund der auseinanderfallenden Präferenzen von potenziellen Zwischennutzer*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft und Eigentümer*innen konnten insbesondere im REACT-EU Projekt einige bei Eigentümer*innen akquirierte Flächen in Münchner Stadtteilzentren nicht an Zwischennutzer*innen vermittelt werden. Ist eine privatwirtschaftliche Immobilie also nicht ausreichend attraktiv in den Parametern Lage, Größe und Rahmenbedingungen, erschwert dies den Vermittlungsprozess.

Realisierte, aber teilweise nicht umsetzbare Zwischennutzungen im Projekt MCHB

Im Verlauf des MCHB-Projektes wurden seit September 2022 bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung mehrere Projekte begleitet und teilweise realisiert.

Im Rahmen des bayerischen Sonderfonds „Innenstädte beleben“ wurden für die Münchner Altstadt im Bereich der Innenstadt insgesamt fünf Zwischennutzungsprojekte durch öffentliche Förderung insbesondere der baulichen Maßnahmen unterstützt. Eine weitere Fläche in der Innenstadt wurde akquiriert und ausgeschrieben, stieß aber bisher auf keine Nachfrage durch Nutzer*innen. Ein weiteres Projekt ist aktuell in Vorprüfung.

Im EU-React Projekt „Zwischennutzungen in Stadtteilzentren“ konnten drei Flächen akquiriert und ausgeschrieben werden, von denen aber lediglich eine Fläche als Projekt umgesetzt werden konnte. Für zwei Flächen in einem Einkaufszentrum wurden keine Interessenten gefunden.

Durch den seit 2023 verfügbaren städtischen Fonds „Innovative kulturelle Zwischennutzungen“ wurden bislang fünf Pilotprojekte unterstützt, davon jeweils zwei in privatwirtschaftlichen und in städtischen Immobilien sowie das Projekt Kunst Kioske in leerstehenden U-Bahnhofkiosken der Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (MVG).

Fünf der Projekte sollen hier kurz vignettenhaft skizziert werden.

Freeze – Urban Comedy Club: Experimentierraum

In der Schützenstraße war im ersten Halbjahr 2023 der Urban Comedy Club ein gut besuchter Ort. Fritz Voggenreiter hat sich mit dem Konzept eines Stand-Up Comedy Clubs das Ziel gesetzt, in München einen dauerhaften Ort für die Weiterentwicklung und Sichtbarkeit der Stand-Up Comedy-Szene zu entwickeln. Die Zwischennutzung fungierte dabei als ein erstes Experiment, um unter urbanen Bedingungen in München eine vergleichsweise neue Unterhaltungsform zu erproben und den Aufbau einer Community zu beginnen. Aus Sicht der Stadtentwicklung war der Urban Comedy Club durch die Ansprache neuer Zielgruppen und die Aufwertung der, als Eintrittstor in die Innenstadt zentralen, Achse zwischen Hauptbahnhof und Karlsplatz auch ein wichtiger Beitrag zu einer temporären Belebung des Quartiers.

Zur Realisierung des Projekts haben die Beratung von Nutzer und Eigentümerin, die Begleitung durch die Genehmigungsprozesse, vor allem aber die finanzielle Förderung der baulichen Maßnahmen im Rahmen von MCHB beigetragen.

Lovecraft – Experiment für die Transformation der Innenstadt

Im ehemaligen Galeria Kaufhof in München war ab September 2023 für ca. 24 Monate ein Zwischennutzungsprojekt der Lovecraft Betriebs GmbH geplant, dass unter dem Namen „Lovecraft“ dieses ehemalige Kaufhaus zu einem sogenannten „Social Hub und Cultural Warehouse“ transformieren sollte. Alle acht Stockwerke des Gebäudes, und damit mehr als 26.000 Quadratmeter, sollten kreativ umgenutzt werden. Das Konzept des Lovecraft-Projektes sah vor, dass mit einer innovativen Nutzungsmischung mit breitem Spektrum für das Gebäude experimentiert wird. An die Stelle des stationären Einzelhandels sollten Konzepte wie ein Future Retail Store, Kunstaussstellungen und ein Food Court treten. Daneben waren Gemeinschaftsflächen, Bewegungsflächen und ein Meeting-Theater geplant, die zum Verweilen einladen sollten. Messen, Märkte und Ausstellungen sollten für wechselndes Programm sorgen. Ergänzt werden sollte die angestrebte neue Nutzung des Ortes durch eine Vielzahl an kulturellen, kultur- und kreativwirtschaftlichen Akteur*innen, die die großflächigen Räume für Aktivierungen und Veranstaltungen nutzen können.

Damit sollte das Projekt zu einem Experiment für die Transformation der Innenstädte und für die Re-Codierung ehemals monothematisch genutzter großer Flächen des Konsumkapitalismus werden. Flächenakquise, Konzeption und Betrieb wurde ausschließlich durch eine privatwirtschaftliche GmbH durchgeführt. Im Rahmen des Bayerischen Sonderfonds „Innenstädte beleben“ wurde das Projekt in den nicht-kommerziellen Flächen zunächst mit knapp 300.000 € gefördert.

Zum aktuellen Zeitpunkt der Verfassung dieser Beschlussvorlage im Januar 2024 wurde die Nutzung nicht wie geplant umgesetzt. Zunächst standen der Eröffnung unvorhergesehen aufgetretene Finanzierungsprobleme bei notwendigen Umbauten und baulichen Erhebungen entgegen, nachdem anfangs noch ausstehende Genehmigungen die Eröffnung verzögerten. Am 29.11.2023 informierte der Geschäftsführer der Lovecraft Betriebsgesellschaft mbH die LHM schriftlich über das Ende des Projektes per Kündigung des Nutzungsvertrages durch die Nutzerin. In der Förderkonstruktion kann nur der Nutzer und nicht der Eigentümer gefördert werden, entsprechend besteht ein Risiko der Störung des Verhältnisses zwischen Eigentümer und Nutzer, dass sich im Fall „Lovecraft“ leider realisiert hat. Auf das Verhältnis zwischen Eigentümer und Nutzer, dessen Funktionieren über die Vertragslaufzeit vorausgesetzt werden muss, hatten Freistaat und LHM keinen Einfluss. Damit macht der Fall Lovecraft Risiken beispielhaft sichtbar, die mit Zwischennutzungen und ihrer Förderung durch die öffentliche Hand verbunden sind.

Die PERLE, Laim – Beitrag zur Quartiersentwicklung

Seit September 2023 bieten die Mucbook Clubhaus GmbH gemeinsam mit dem Projektpartner Café Steinchen mit der PERLE einen kreativen Ort im Stadtteilzentrum von Laim. Das Angebot besteht aus Veranstaltungen, die sich einerseits an Akteur*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft – darunter auch qualifizierende und weiterbildende Formate – und andererseits an das Münchner, insbesondere an das Laimer Publikum richten. Das Programm bindet dabei lokale Akteur*innen ein und gibt ihnen eine Bühne und Plattform. Gleichzeitig öffnet sich das Haus täglich insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden als Café und ermöglicht so einen niederschweligen Zugang auch für Passant*innen in Laim.

Das Konzept wurde speziell für den Raum im Stadtteil Laim entwickelt. Die Fläche wurde im Rahmen von EU-React akquiriert und die baulichen Maßnahmen als Pilotprojekt aus dem Fonds „Innovative Kulturelle Zwischennutzungen“ gefördert. Entscheidend war hier insbesondere die finanzielle Förderung der baulichen Maßnahmen.

Einkaufszentrum Ever.s in Allach – zwei Ladenflächen

Im Rahmen von EU-React wurden zwei Ladenflächen im Einkaufszentrum Ever.s akquiriert, die im Winter 2022 auf unterschiedlichen Kommunikationskanälen des KT-KuK angeboten wurden. Trotz mehrfacher Aufrufe konnten diese Läden nicht an Akteure vermittelt werden. Die Parameter Lage, Laufzeit und Rahmenbedingungen waren vergleichsweise unattraktiv: insbesondere bezüglich der langen Öffnungszeiten und inhaltlicher Ausrichtung als Ladenfläche ergaben sich durch die Lage in einem Einkaufszentrum enge Vorgaben durch das Centermanagement.

Kunst Kioske – innovative kulturelle Zwischennutzung

In den U-Bahnhöfen der MVG stehen sanierungsbedingt zahlreiche Kioske leer. Für 10 ausgewählte Kioske hat die PLATFORM in Kooperation mit dem Berufsverband Bildender Künstler*innen München und Oberbayern e.V. ein Nutzungskonzept entwickelt, das die Kioske als temporäre Kunstorte nutzt. Das Projekt wurde nach neun Monaten Vorbereitungszeit im September 2023 eröffnet und wird als Pilotprojekt des Fonds für Innovative kulturelle Zwischennutzungen sowie durch das Kulturreferat / Kunst im öffentlichen Raum, verschiedene Bezirksausschüsse und das Programm „Verbindungslinien“ des Berufsverbandes Bildender Künstler*innen Bayern e.V. aus Mitteln des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst finanziert.

Beim Projekt Kunst Kioske wurden mindestens drei Herausforderungen von Zwischenutzungen sichtbar:

- Zwischennutzungen verursachen nicht nur Kosten für das Gebäude, sondern auch einen sehr hohen Aufwand für den Betrieb bzw. die Organisation. Gerade bei einer herausfordernden Fläche wie den Zwischengeschoßen in U-Bahnhöfen ist dabei der personelle Einsatz im Vorfeld schwer abzuschätzen.
- Darüber hinaus waren für diese Zwischennutzungen auch Genehmigungen durch eine Stelle auf Landesebene (Technische Aufsichtsbehörde Bayern (TAB)) erforderlich, deren Prozesse nicht auf kurzfristige Bearbeitung von kleinsten Flächen ausgerichtet ist. Die Freigabe erfolgte trotz Unterstützung und Engagement aller Beteiligten erst im letzten Moment. Eine Beschleunigung von gesetzlich vorgeschriebenen, mehrstufigen Prozessen ist selbst bei gegebenem Goodwill nur unwesentlich möglich.
- Da es sich um eine künstlerische Intervention in den öffentlichen Raum handelte, waren Raum- und inhaltliches Nutzungsprogramm miteinander gekoppelt. Auf

der anderen Seite war die Förderung des Rahmens auf der einen Seite durch KULT und Fonds Innovative kulturelle Zwischennutzungen entkoppelt von der Förderung des künstlerischen Programms auf der anderen Seite, welche entlang inhaltlicher Kriterien verschiedener Bezirksausschüsse und dem Programm „Verbindungslinien“ des Berufsverbandes Bildender Künstler*innen Bayern e.V. aus Mitteln des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft und Kunst erfolgte. Unabhängig voneinander vergebene Fördermittel können dazu führen, dass z.B. die raumbezogene Förderung zuerst erfolgt, aber später die inhaltliche Förderung nicht bewilligt wird, so dass das Projekt inhaltlich nicht realisiert werden kann, während die raumbezogenen Ausgaben bereits getätigt worden sind. Oder es erweist sich im Umsetzungsprozess des Projekts, dass aufgrund von Unwägbarkeiten die Kosten für die Räume und/oder das inhaltliche Programm über dem ursprünglich geplanten Aufwand liegen. Damit kann für den Fördermittelgeber die Entscheidungssituation entstehen, entweder zusätzliche Fördermittel zu bewilligen, um das Projekt erfolgreich zu realisieren, oder das Projekt als gescheitert zu werten und die bisher geflossene Förderung abzuschreiben.

Allein vier während der bisherigen MCHB-Projektlaufzeit entwickelte Projekte haben erst im Herbst 2023 begonnen und werden entsprechend erst im Jahr 2024 oder später abgeschlossen sein. Ihre weitere Entwicklung bleibt abzuwarten, bevor aus ihnen Schlussfolgerungen für weitere künftige Strukturen bis hin zu einer eventuellen Zwischennutzungsagentur gezogen werden können. Die Mittel aus dem Bayerischen Sonderfonds „Innenstädte beleben“ wurden bis Ende 2025 verlängert. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieser Beschlussfassung wurde gerade die Förderfähigkeit von einem weiteren Projekt geprüft. Auch die etwaigen Erfahrungen mit dieser noch zu realisierenden Zwischennutzung sind abzuwarten, um aus ihnen Erkenntnisse abzuleiten.

4.4.3 Förderrahmen Fonds Innovative kulturelle Zwischennutzungen

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit Zwischennutzungen in privatwirtschaftlichen Immobilien konnte inzwischen der formale Förderrahmen für den städtischen Sonderfonds „Innovative kulturelle Zwischennutzungen“ formuliert werden, der per Stadtratsbeschluss Nr. 20-26 / V 09955 am 26. Juli 2023 in Kraft gesetzt wurde. Er unterstützt Projekte im gesamten Stadtgebiet mit bis zu 25.000 € als Anschubfinanzierung für raumbezogene Kosten. Damit ist diese Fördermöglichkeit ein wichtiges neues Instrument im Bereich von Zwischennutzungen.

Erste Pilotprojekte wurden bereits vor der Etablierung des Förderrahmens umgesetzt, darunter die oben skizzierten Kunst Kioske in U-Bahnhöfen und das Projekt „Die PERLE“ in München Laim. Belastbare Erfahrungen zur Wirksamkeit dieses Instruments liegen jenseits der Pilotprojekte dazu noch nicht vor. Es besteht die Erwartung, dass durch diese städtische Unterstützung bei der Finanzierung ein wichtiger Beitrag zur Incentivierung und Umsetzung von kulturellen und kultur- und kreativwirtschaftlichen Zwischennutzungsprojekten in kleinteiligen Flächen geleistet werden kann.

Allerdings ist der Fonds begrenzt auf 160.000 € Gesamtfördersumme pro Jahr einerseits und 25.000 € Maximalfördersumme pro Projekt andererseits. Im Vergleich mit dem Zwischennutzungs großprojekt Lovecraft im ehemaligen Galeria Kaufhof am Stachus, das aus Mitteln des Bayerischen Sonderfonds „Innenstädte beleben“ in Höhe von 298.000 € gefördert worden ist, wird die Größengrenze potenzieller Projekte in diesem Fonds deutlich, die in der Regel eine Grenze der Kapitalintensität ist. Dieses neue Instrument richtet sich entsprechend an relativ kleinteilige Einzelprojekte mit überschaubarer Höhe der Kapitalintensität zur Ertüchtigung der Flächen bzw. Räume.

Das Ausmaß der Nachfrage nach diesem Instrument ist gegenwärtig noch offen. Diese Nachfrage ist indessen ein wichtiger Indikator für den Bedarf bei kleinteiligen Zwischen-

nutzungsprojekten, die durch solche Anbieter*innen und Akteur*innen realisiert werden, die nicht bereits im Markt für Zwischennutzungen aktiv sind und die dem politischen Willen nach gegenüber den bereits am Zwischennutzungsmarkt tätigen Unternehmen gestärkt werden sollen.

Eine Evaluation der Förderungen und Erfahrungen wird dem Stadtrat jährlich vorgelegt; der erste Bericht ist nach Ablauf des ersten vollständigen Förderjahres und dem Abschluss mehrerer Förderprojekte für Anfang 2025 geplant.

4.4.4 Intensive Kommunikation mit der privaten Immobilienwirtschaft

Das KT-KuK ist begleitend zum MCHB-Projekt seit ca. zwei Jahren verstärkt damit befasst, das Instrument Zwischennutzung bei der privaten Immobilienwirtschaft bekannt zu machen und letztere zu sensibilisieren, um weitere geeignete Flächen zu akquirieren und vorhandene Flächenreserven zu aktivieren. Für diesen Zweck wurden Kommunikationsformate entwickelt und durchgeführt. So konnte das Thema Zwischennutzung in einer Panel-Diskussion auf der Expo Real im Oktober 2023 bereits zum zweiten Mal nach 2022 der breiten immobilienwirtschaftlichen Fachöffentlichkeit vorgestellt und zusammen mit der Stadtbaurätin, Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk, die Stadtentwicklungspotentiale von Zwischennutzungen diskutiert werden. Daneben werden runde Tische in Stadtteilen oder für Straßen organisiert, zuletzt für Immobilieneigentümer*innen der Sendlinger Straße im April 2023, um das Instrument Zwischennutzung vorzustellen.

Des Weiteren führt das KT-KuK auf regelmäßiger Basis Gespräche mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG bzw. seit 2024 mit der Münchner Wohnen, um kooperativ weitere Leerstandpotentiale für Zwischennutzungen zu heben.

4.4.5 Gründerkaufhaus

Im Verlauf der Vergabe von kommunalen oder privatwirtschaftlichen Flächen in zentraler Lage für Zwischennutzungen wurde seitens KT-KuK besonderes Augenmerk auf Konzepte gelegt, die Gründer*innen und ihre Produkte vertreten. Damit sollte entsprechend des Stadtratsantrags „Errichtung eines Gründerkaufhauses“ das Konzept eines Gründerkaufhauses an einem möglichst zentralen Ort auf Zeit erprobt werden, idealerweise in leistbaren Flächen und unterstützt durch Mittel aus dem Bayerischen Sonderfonds „Innenstädte beleben“.

Im letzten Jahr konnte in zwei Fällen zunächst ein Matching zwischen Akteur*in und Fläche erfolgen, wobei beide Konzepte eine Mischung von Produkten, Workshops und Gastronomieangebot im Kontext von Gründer*innen beinhalteten. Herausforderung dabei war jeweils die Finanzierung des Betriebs der Fläche, da ein solches Konzept neben den raumbezogenen Kosten (die durch die Zwischennutzung vergleichsweise gering waren) vor allem auch die Kosten für Betreuung und Betrieb erwirtschaften muss.

Beide Konzepte wurden letztendlich nicht realisiert: Im ersten Fall stand die Fläche überraschend nicht mehr zur Verfügung. Im zweiten Fall zogen die Nutzerinnen ihr Konzept zurück, da eine Refinanzierung eines Gründerkaufhauses parallel zum eigenen kreativen Schaffen nicht leistbar schien.

Das KT-KuK ist weiter offen für einen Dialog mit potenziellen Betreiber*innen eines Gründerkaufhauses und wird versuchen, ein Gründerkaufhaus in zentraler Lage auf Zeit zu ermöglichen.

4.4.6 Laufende bzw. geplante Aktivitäten im Bereich Zwischennutzungen

Das KT-KuK wird seine regulären Aktivitäten im Bereich Zwischennutzung weiter fortsetzen: temporäre Vergabe der städtischen (Retail-)Flächen in zentraler Lage, Beratung von Akteuren, Dialog mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen und

der privaten Immobilienwirtschaft zu potenziellen Zwischennutzungsobjekten, immer unter Berücksichtigung der oben skizzierten Parameter von Zustand, Laufzeit, Nutzungsart und Lage.

Der Fonds für Innovative Kulturelle Zwischennutzungen wird weiter aktiv kommuniziert und begleitet.

Darüber hinaus weitet das KT-KuK eine Reihe von Maßnahmen aus, die teilweise im Kontext des MCHB-Projekts begonnen wurden und wird zielgerichtet Zugänge in bestehenden Strukturen der Stadtverwaltung auf- und ausbauen. Anstelle aufwändiger Akquise von Einzelflächen soll bei effizientem Ressourceneinsatz gezielt dort angesetzt werden, wo potenziell attraktive Flächen in den Parametern Lage, Größe und Zustand vorhanden sind.

4.5 Erfahrungen des KT-KuK mit Zwischennutzungen im Kontext raumbezogener Aktivitäten der Referate

4.5.1 Leerstandsmanagement im RAW

Die Wirtschaftsförderung der Stadt München erfasst auch Flächenangebote leerstehender Gewerbeimmobilien, verwaltet die Gesuche standortsuchender Firmen und unterstützt bei der Vermittlung von Angebot und Nachfrage. Einzelhandelsnahe Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie standen bislang nicht im Fokus der Aktivität.

Die letzte Einzelhandelserhebung 2021 im Auftrag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) hat gezeigt, dass bis dahin grundsätzlich noch keine signifikanten Leerstandprobleme in Münchner Zentren aufgetreten sind. Allerdings lässt der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel erwarten, dass insbesondere der stationäre Handel in den nächsten Jahren vermehrt mit Schwierigkeiten konfrontiert sein wird.

Länger anhaltendem Leerstand von Geschäftsflächen, der in Zentren zu einem Attraktivitätsverlust führen würde, muss aktiv begegnet werden. Das Leerstandsmanagement im Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) nimmt dabei eine koordinierende Rolle bei der Vermittlung von Leerständen ein und zeigt auf, welche Maßnahmen geeignet sind, um eine rasche Nachnutzung vakanter Geschäftsflächen zu ermöglichen, geeignete Zwischen- und Nachfolgenutzungen zu vermitteln und damit den Übergang zu einer zukunftsfähigen Wirtschaft zu unterstützen.

Ziel ist der Erhalt der Attraktivität von Zentren durch unterstützende Maßnahmen der LHM zur Verkürzung von Leerstandphasen und Verbesserung der Zentrenentwicklung. Durch Zwischennutzungen können Leerstände wieder in den Fokus potenzieller Nachmieter*innen gelangen. Um dies zu ermöglichen wird eine Kooperation mit dem KT-KuK zur steigenden Implementierung von Zwischennutzungen in leerstehenden Immobilien angestrebt.

Sofern eine Einverständniserklärung der Eigentümer*innen abgegeben wurde, können die Flächendaten in die städtische Datenbank zur weiteren Vermittlung eingetragen und für potenzielle Zwischennutzungen oder dauerhaft vermittelt werden.

4.5.2 Leerstand in Einkaufszentren

Der Antrag „Zwischennutzungen in Münchens Einkaufstempeln“ (Nr. 20-26 / A 03976) von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Frau StRin Beatrix Burkhardt, Frau StRin Ulrike Grimm vom 07.07.2023 adressiert bestehende Leerstände in Einkaufspassagen und schlägt vor, im Kontakt mit den Centermanagements zu prüfen, ob in den Flächen kulturelle Zwischennutzungen ermöglicht werden können.

Es gab bereits im Rahmen des MCHB-Projekts des KT-KuK einzelne Erfahrungen mit Zwischennutzungsvorhaben in Einkaufszentren oder -passagen (u.a. Kaufinger Tor, Ever.s, Forum Schwanthaler Höhe). Zusammen mit dem im September 2023 im RAW neu

eingerrichteten Leerstandsmanagement wurden die jeweils zuständige Centermanager von zentral gelegenen Einkaufszentren oder -passagen für Ende November 2023 ins RAW eingeladen. Ziel war einerseits faktische Leerstände und die Gründe dafür zu erfassen, andererseits für Zwischennutzungen in diesen Flächen zu werben.

Aus der Perspektive des Managements der Einkaufszentren in der Innenstadt und ihrer Verflechtungsräume wurden folgende Aspekte thematisiert:

- Grundsätzlich gibt es in Einkaufszentren regelmäßig natürliche Leerstände infolge von Fluktuation, Planung und Umbau, die aber im Geschäftsmodell bereits eingepreist sind. Darunter zählen auch „strategische“ Leerstände, wenn Flächen für neue Nutzungen und Konzepte umgebaut, neu aufgeteilt oder zusammengelegt werden oder wenn bewusst Einheiten für größere Flexibilität temporär nicht vermietet werden. Diese Leerstände fallen Passant*innen und Besucher*innen subjektiv oft auf und werden überbewertet, obwohl sie nur einen geringen Anteil an der Zahl der Einheiten und der Fläche ausmachen.
- Zum Thema natürliche Leerstände gehört die Fluktuation, die durch unplanbare Insolvenzen erfolgt. Solche Leerstände eignen sich unter Umständen für kulturelle Zwischennutzungen.
- In der Vermittlung und Vermietung zeigt sich seit einiger Zeit, dass sich Einheiten mit entweder bestimmtem Flächenzuschnitt und/oder bestimmter Größe vergleichsweise schlechter vermieten lassen, da hierzu moderne und attraktive Retail-Konzepte fehlen. Dazu gehören insbesondere Einheiten zwischen 250 und 400 Quadratmetern Größe und trichterförmige Grundrisse bei großen Flächen mit einer vergleichsweise kleinen Schaufensterfront und einem großen Anteil an ‚Schattenflächen‘.

Der Runde Tisch zeigte, dass bei einigen Teilnehmern eine grundsätzliche Offenheit für kulturelle Zwischennutzungen als alternative Form einer „Leerstandskaschierung“ besteht, sofern bestimmte Rahmenbedingungen erfüllt sind, zu denen insbesondere die folgenden zählen:

- Keine Konkurrenz zu bestehenden benachbarten Nutzungen
- ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis
- Attraktivität des Konzepts zur Frequenzhebung
- Kurzfristigkeit der Umsetzung, kurze Laufzeit, flexible Vertragslaufzeiten
- Keine genehmigungspflichtigen Umbauten
- Öffnungszeiten.

Im Nachgang zu dem Termin kamen bereits erste Besichtigungstermine von potenziellen Flächen zustande, bei dem die Eignung und Rahmenbedingungen für eine Zwischennutzung geprüft wurden. Konkrete Ergebnisse in Form von vermittelten Flächen und Erfahrungsberichten der Nutzer*innen und des Centermanagements können nach Einschätzung des KT-KuK frühestens nach einem Jahr erfolgen.

4.5.3 Pilotprojekt: Entwicklung von Gewerbegebieten / Aktivierung von Leerständen

Die Pflege und Modernisierung bestehender Gewerbegebiete in München gewinnt zunehmend an Bedeutung. Daher wurde in den Gewerbegebieten Steinhausen, Neumarkter Straße und Perlach Süd ein Gewerbegebietsmanagement (GGM) eingeführt. Es wird vom RAW in Federführung gemeinsam mit dem PLAN gestaltet.

Dieses Gewerbegebietsmanagement befördert und unterstützt, in Zusammenarbeit mit den Unternehmen und weiteren für die ausgewählten Gebiete relevanten Akteur*innen,

u.a. Maßnahmen zur Steigerung der Flächeneffizienz im Gewerbe, der Attraktivität und der Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten, der Beseitigung etwaiger Nutzungsdefizite, der stetigen Vernetzung der ansässigen Unternehmen sowie der Entwicklung, Umsetzung und Evaluierung klima-, mobilitäts- und gebietsbezogener Maßnahmen.

Das Gewerbegebietsmanagement im Gewerbegebiet Steinhausen widmete sich in 2022 und 2023 mit verschiedenen Veranstaltungen u.a. der Begleitung der Rahmenplanung Steinhausen, die am 26.07.2023 vom Stadtrat beschlossen wurde (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08495). Hierbei wurde seitens der Akteure vor Ort auch der Wunsch nach einer Steigerung der Attraktivität im Quartier, entsprechend der Zielsetzung des produktiven Stadtquartiers, z.B. mit ergänzenden Nutzungen und Freizeitmöglichkeiten, auch am Wochenende und am Feierabend, geäußert. Die Akteur*innen vor Ort sehen das Gewerbegebiet Steinhausen als mögliches Testfeld, um Orte neu zu denken und damit auch die Identifikation und Verbindung der Menschen mit diesen Orten zu intensivieren.

Das Gewerbegebietsmanagement wird im Gewerbegebiet Steinhausen im ersten Quartal 2024 einen Zwischennutzungs-Workshop durchführen. Gemeinsam mit den Akteur*innen vor Ort, den Grundstückseigentümer*innen, den Unternehmen, der Stadteilpolitik und den Kreativschaffenden sollen Bedarfe erörtert, deren Umsetzung konzipiert und konkrete Lösungen erarbeitet werden. Zwischennutzungen fördern und tragen dazu bei, die Ziele der Rahmenplanung Steinhausen umzusetzen. Zwischennutzungen machen die Umstrukturierung eines monofunktionalen Gewerbebandes zu einem lebendigen produktiven Stadtquartier sichtbar und erlebbar.

5. Aktivitäten des KT-KuK für langfristig leistbare Flächen

Zwischennutzungen sind ein Instrument zur temporären Aktivierung von Leerständen zu vergleichsweise günstigen finanziellen Nutzungskonditionen, das aus Sicht der Zwischenutzer*innen aus Kultur, Soziokultur und Kultur- und Kreativwirtschaft aber nur in einem sehr engen Anwendungsspektrum sinnvoll einsetzbar ist, wie z.B. in einem Pop-Up-Konzept oder als Experimentierraum. Unter der Bedingung der großen Knappheit an langfristig leistbaren Arbeits- und Präsentationsräumen in München werden Zwischennutzungen von dieser Nutzer*innengruppe indessen trotz ihrer vielen Nachteile notgedrungen als Alternative akzeptiert, um überhaupt leistbare Arbeits- und Präsentationsräume in München zu finden. Wie in 2.3.2. beschrieben sind Zwischennutzungen daher in München in der Regel nur eine flächenmäßig stark begrenzte, temporäre und keine nachhaltige Lösung für das Problem der Knappheit an langfristig leistbaren Flächen, sondern vielmehr sein Symptom.

Zwischennutzungen decken indessen nur einen Aspekt des Handlungsfeldes „Raum“ ab, in dem das KT-KuK aktiv ist. Unter Würdigung des spezifischen Nutzenprofils von Zwischennutzungen nimmt das KT-KuK inzwischen wieder eine Akzentverschiebung im Handlungsfeld „Raum“ zurück in Richtung langfristig leistbare Flächen vor. Auch in den oben skizzierten laufenden Aktivitäten im Bereich Zwischennutzungen werden Optionen auf langfristig leistbare Flächen stets begleitend geprüft.

Die in der Stadt bereits entwickelten, geplanten und sich in der Entwicklung befindlichen Instrumente zur Schaffung langfristig leistbarer Flächen für die Kultur- und Kreativwirtschaft sollen an dieser Stelle kurz vorgestellt werden.

- Das KT-KuK hat im Kreativlabor seit 2015 an mehr als 100 Selbständige und Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft langfristig leistbare Räume vermittelt, zunächst für die direkte Vermietung durch die Stadt München, seit 2020 mittels eines Belegungsrechts gegenüber der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH).
- Zur Unterstützung von Künstler*innen und Kreativschaffenden aus München hat der Stadtrat im Januar 2021 ein neues Verfahren zur Mietpreisgestaltung bei der

Vermietung von städtischen Grundstücken und Räumen (d.h. wenn die Stadt selbst Vermieterin ist) mit einer künstlerischen, kulturellen sowie kultur- und kreativwirtschaftlichen Nutzung beschlossen. Für Künstler*innen und Kreativschaffende bedeutet die Stadtratsentscheidung, dass diese auf Antrag bei Mieterhöhungen und Neuvermietungen einen Mietnachlass auf die marktübliche Miete erhalten können.

- Das KT-KuK hat zusammen mit der GEWOFAG (heute Münchner Wohnen) in einem Neubau in Neuperlach fünf Ateliers zu dauerhaft reduzierten Mieten entwickelt, die sich gegenwärtig in der Ausschreibung befinden.
- Im Ruffinihaus Creative Hub betreibt das KT-KuK einen Inkubator für Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft, in dem gegenwärtig 24 Unternehmen und Selbständige aus verschiedenen Teilbranchen für zwei Jahre community-basiert arbeiten.
- Das KT-KuK ist gegenwärtig mit privaten Eigentümer*innen im intensiven Dialog über leerstehende Bürogebäude mit dem Ziel, diese zusammen mit der MGH als Hauptmieter*in als attraktiven Standort bzw. Creative Hub im Nutzungsmix von Arbeits- und Präsentationsflächen für unterschiedliche Nutzer*innengruppen kleinteilig und langfristig leistbar anbieten zu können.
- Das KT-KuK ist in einer Reihe von neu zu entwickelnden Immobilienprojekten involviert, in denen in der Planungsphase langfristig leistbare Flächen für Kultur- und Kreativwirtschaft in Erdgeschossflächen entwickelt werden sollen, abgesichert über eine dingliche Sicherung von Belegungsrechten für entsprechend mietpreis-gedämpfte und nutzungsbeschränkte Flächen innerhalb einer Bindungsfrist.

Im Rahmen der Beteiligung des RAW an der Formulierung der Beschlussvorlage „Leitlinie ‚Ausgewogene Stadt‘, städtebauliche Verträge bei der Schaffung gewerblichen Baurechts“ durch das PLAN sollen auch die Bedarfe der Kultur- und Kreativwirtschaft für langfristig leistbare Flächen im Münchner Stadtgebiet mitberücksichtigt werden. Erste konkrete Projekte befinden sich in der Entwicklungsphase.

6. Strukturwandel des Immobilienmarktes in München

Der eingangs vorgestellte Unterschied zwischen lokalen Immobilienmärkten von Kommunen mit Flächenreserven bzw. strukturellem Leerstand und Kommunen mit Flächenmangel und hoher Flächenkonkurrenz wirft die Frage auf, ob sich die Ausgangslage für Zwischennutzungen in München in dem Maße verändern könnte, in dem sich in München besagter struktureller Leerstand in Gewerbeimmobilien realisiert, so dass Zwischennutzungen in München nicht länger den Charakter eines Krisensymptoms und Notbehelfs für langfristig leistbare Flächen behalten, sondern stärker diejenigen von solchen Experimentierräumen erhalten könnten, die in langfristig leistbare Arbeits- und Präsentationsflächen für Kunst, Kultur und Kultur- und Kreativwirtschaft münden, wie es sie in Kommunen mit strukturellem Leerstand häufiger gibt.

Erst jüngst hat das McKinsey Global Institute eine vergleichende Studie zwischen lokalen Büroimmobilienmärkten von insgesamt 17 internationalen Metropolen zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie unter dem Titel „Empty Spaces and hybrid places“ vorgestellt, in der auch München betrachtet worden ist. Diese Studie stellt fest, dass weltweit infolge der durch die Corona-Pandemie katalysierten Verbreitung von Home-Office der Bedarf an Büroflächen einerseits und der damit verknüpfte Bedarf an Einzelhandelsflächen andererseits selbst in boomenden Metropolregionen abgenommen hat, wodurch hier ein bislang unbekannter struktureller Leerstand an Gewerbeimmobilien in diesen Kategorien entsteht. Mit Blick auf München könnte der Bedarf an Büroflächen in einem mittleren Szenario 2030 um 16% und bei Einzelhandelsflächen um 4% niedriger sein als vor der Pandemie 2019.

In einem negativen Szenario würde der Nachfragerückgang bei den Büroflächen sogar 27% und bei den Einzelhandelsflächen 11% betragen.

Leerstände in Büroimmobilien sind auch in München bekannterweise vorhanden. Die Ausführungen unter Ziffer 6. decken sich mit den Erfahrungen der Abteilung Immobilienmanagement des KR, auch hinsichtlich der veränderten verkürzten Nachfrage nach Büroflächen aufgrund verstärkter Homeoffice-Tätigkeit infolge Corona bzw. dem Streben der Arbeitgeberseite, Fixkosten hinsichtlich der Bürokosten zu minimieren.

Aktuelle Zahlen für 2023 lassen sich indessen dem letzten BNP PARIBAS Bericht zum Büroimmobilienmarkt entnehmen¹³: „In der zweiten Jahreshälfte 2023 hat sich der Leerstandsanstieg noch einmal deutlich beschleunigt, was insbesondere auf die Fertigstellung spekulativ errichteter Flächen in den Nebenlagen zurückzuführen ist. Neben der Bauerfertigstellungsdynamik hat allerdings auch der Trend hin zu kleineren Flächen bei Neuanmietungen seine Spuren im Markt hinterlassen. Zum Jahresende wird ein Leerstandsvolumen von rund 1,43 Mio. m² registriert, was einem Plus von knapp 37 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Leerstandsquote im Gesamtmarkt beläuft sich jetzt auf 6,3 %. In der City notiert der Leerstand allerdings weiterhin bei niedrigen 2,8 % und im Cityrand Nord und Süd werden niedrige 1,6 % bzw. 1,5 % registriert. Deutlich höhere Werte werden für das Stadtgebiet Ost (8,2 %), Nord (7,8 %) und Süd (6,1 %) vermeldet.“

Gegenwärtig sind demnach bereits Leerstände vor allem bei Büroimmobilien zu beobachten. Diese folgen dem Muster: Je älter die Gebäude sind, je weiter diese von der Innenstadt entfernt sind und je weiter diese von der Stammstrecke bzw. dem Netz der öffentlichen Verkehrsmittel entfernt sind (Erreichbarkeit), desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Leerstand. Anders formuliert: Je moderner die Immobilien sind und je näher sie zur Innenstadt und zur Stammstrecke bzw. zum öffentlichen Nahverkehr liegen, desto begehrt bleiben Büro- und Einzelhandelsflächen. Dieses Nachfragemuster entspricht indessen auch den Lagepräferenzen von Kulturschaffenden und der Kultur- und Kreativwirtschaft. Es ist eher unwahrscheinlich, dass Zwischennutzungen weitab der Innenstadt am Stadtrand in alten Bürohäusern fern der Stammstrecke oder des öffentlichen Nahverkehrs zu einer großen Nachfrage durch dieses Klientel führen. Die bisherigen Erfahrungen des KT-KuK lassen hier eher skeptisch stimmen.

Es bleibt abzuwarten, ob sich die prognostizierte Entwicklung hin zu mehr Leerstand bei Büroimmobilien und Einzelhandelsflächen in Büroimmobiliennähe in München realisiert und in welchem Maß damit die Bereitschaft der Immobilienbesitzer*innen steigt, auch kleinteiligere Mietverhältnisse einzugehen.

Trotz aufgezeigter erfahrungsbegründeter Vorbehalte setzt das KT-KuK die Gespräche mit der Immobilienwirtschaft weiter fort und sensibilisiert für die positiven Effekte von Zwischennutzungen, idealerweise mit einer möglichst langen Laufzeit oder sogar einer langfristigen Perspektive.

7. Zwischenfazit

Der Münchner Immobilienmarkt ist und bleibt herausfordernd, insbesondere für Kulturschaffende und Akteur*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft, die nach langfristig leistbaren Flächen in einem hochpreisigen Umfeld suchen, während die strukturelle Kleinteiligkeit dieser Branche und die besonderen Eigenschaften ihrer Geschäftsmodelle es erschweren, im Wettbewerb um attraktive Flächen mit leistungsstärkeren und größeren Unternehmen insbesondere in der Innenstadt und ihren Verflechtungsräumen zu bestehen. Darin ähneln sie dem Handwerk, Kleingewerbe und dem inhabergeführten Facheinzelhandel, die ebenfalls zunehmend aus dem Zentrum verdrängt werden. Vor diesem Hintergrund sind Zwischennutzungen ein Instrument, das in begrenztem Maße befristet zusätzli-

¹³ Siehe hierzu den im Internet veröffentlichten Bericht unter: <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/bueromarkt/muenchen-at-a-glance> [letzter Zugriff am 13.02.2024].

che Flächenpotentiale aktiviert, die aufgrund von vergleichsweise ungünstigen Rahmenbedingungen (kurze Laufzeit, Unsicherheit der Laufzeit, schlechter baulich-räumlicher Immobilienzustand etc.) zu finanziellen Sonderkonditionen genutzt werden können. Auch Kulturschaffende und Akteur*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft können sich in diesem Modus Räume und Flächen leisten, die ihnen nach Größe und Lage anderenfalls nicht zugänglich gewesen wären. Eine Chance auf langfristige Flächennutzungen aus der Zwischennutzung heraus entsteht aktuell in München aber nur in Ausnahmefällen.

In München haben Zwischennutzungen aufgrund der angespannten Marktsituation den Charakter von Experimentierräumen in dem Sinn, dass Kulturschaffende und Akteur*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft sich die von ihnen präferierten und gesuchten innenstädtische Lagen und insofern urbane, kreativitätsförderliche und inspirierende Arbeitsbedingungen überhaupt leisten können, wenn auch nur temporär. Weil aber der Bedarf selbst nach diesen befristeten Experimentierräumen urbaner Arbeitsbedingungen in München sehr groß ist, haben sich in der lokalen Immobilienwirtschaft Unternehmen mit ihren Geschäftsmodellen auf dieses Marktsegment spezialisiert.

Vor diesem Hintergrund muss eingeschätzt werden, dass Zwischennutzungen insbesondere als Instrument für die Schaffung langfristig leistbarer Arbeitsräume in München nur ein Notbehelf sein können, aber keine nachhaltige Lösung für das Problem der Raumnot bedeuten. Im Vergleich: Bereits die gesicherte Verweildauer von Künstler*innen in städtischen Atelierhäusern des Kulturreferates von 5 Jahren stellt diese nach Ablauf dieser Frist vor die Herausforderung der erneuten Suche, so dass diese den Zeitraum von 5 Jahren in der Regel als zu kurzlaufend empfinden.

Obwohl Zwischennutzungen also keine ideale Lösung für das Problem der Schaffung langfristig leistbarer Flächen sind, sollten die Potentiale dieses Instruments auch unter den besonderen Münchner Bedingungen dennoch im Rahmen des Möglichen und des wirtschaftlich Sinnvollen genutzt werden. Dabei ist augenfällig, dass mögliche Aufgaben einer städtischen Zwischennutzungsagentur bereits über einige Bereiche hinweg durch einerseits privatwirtschaftliche Akteure bzw. Immobilienunternehmen und andererseits durch das KT-KuK erfüllt werden. Insbesondere das KT-KuK konnte im Kontext seiner raumbezogenen Aktivitäten seit 2014 wichtige Erfahrungen mit Zwischennutzungen sammeln, zunächst in kommunalen Flächen, seit September 2022 auch zusammen mit der MGS in der Rolle eines Weichenstellers privat getragener Zwischennutzungsprojekte unter der Marke Munich Creative Heart Beat (MCHB).

Mit Blick auf KT-KuK in dieser Rolle muss festgehalten werden, dass das MCHB-Projekt erst seit etwa 18 Monaten läuft und noch nicht abgeschlossen ist. Einige konkrete Zwischennutzungsprojekte sind noch nicht abgeschlossen, andere sind noch in Planung. Obwohl eine abschließende Bewertung daher noch nicht vorgenommen werden kann, können die bereits angelaufenen Erfahrungen vorläufig festgehalten und wie folgt formuliert werden.

Um sinnvolle und wirtschaftlich machbare Beiträge der Stadt zur temporären Aktivierung von Flächen in möglichst attraktiven Lagen für Zwischennutzungsprojekte besser abschätzen zu können, müssen die besonderen Eigenschaften von Zwischennutzungen beachtet werden. Vor dem Hintergrund der KT-KuK Erfahrungen sind erfolgreiche Zwischennutzungen abhängig von Voraussetzungen auf unterschiedlichen Ebenen:

- Eine überzeugende inhaltliche Konzeption, gleichermaßen passend zum Raum wie zur umgebenden Nachbarschaft, ist die tragfähige Basis für eine Zwischennutzung.
- Das Angebot von Flächen und Räumen muss nach Lage, Größe und Beschaffenheit mit den Nachfragemustern zusammenpassen. Oft kommt es zu einem Mismatch zwischen den Gesuchen der Zwischennutzungsflächen nachfragenden Akteur*innen und dem Angebot in diesen Dimensionen. So stößt die vielfache Suche nach kleinteiligen Flächen durch heterogene Akteur*innen angebotsseitig

auf Angebote großer Flächen mit der Präferenz für eine*n Hauptmieter*in.

- Die Akquise von Flächen, die für die Akteur*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft attraktiv sind, ist unter den gegenwärtigen Bedingungen auf dem Münchener Immobilienmarkt sehr aufwändig und wenig effizient.
- Das Angebot an geeigneten Flächen und Räumen fällt opportunistisch an. Phasen fehlender Angebote wechseln sich mit Phasen ab, in denen Angebote vorhanden sind, die aber sofortiges und schnelles Handeln unter Zeitdruck erfordern und große Belastungsspitzen mit sich bringen können.
- Die konkrete Fläche muss baulich geeignet und entsprechend des Konzeptes für eine sinnvolle Laufzeit nutzbar sein.
- Umbauten, Umnutzung und ggf. Rückbau muss in Abstimmung mit Eigentümer*in geplant werden.
- Genehmigungen müssen je nach Nutzungskonzept von unterschiedlichen Behörden eingeholt werden.
- Die wirtschaftliche Kalkulation erfordert eine Einschätzung von unterschiedlichen Kosten und Einnahmen unter teilweise großem unternehmerischem Risiko, bedingt durch zahlreiche Unwägbarkeiten während der Planungs- und Umsetzungsphase.
- Zwischennutzungen haben einen relativ hohen Investitionsbedarf, der einerseits mit der Größe der Projekte steigt, gegebenenfalls sogar exponentiell, und der andererseits unter Umständen verdeckt ist, der also erst während der Projektumsetzung nach der Planungsphase sichtbar wird und sich realisiert.
- Zwischennutzungen erfordern von allen Stakeholdern aufgrund ihrer eingeschränkten Planbarkeit und den mit ihnen verbundenen zahlreichen Unwägbarkeiten eine hohe Flexibilität und Kooperativität über die gesamte Vertragslaufzeit. Die jederzeit aus den sachlichen Unwägbarkeiten potenziell entstehenden Probleme haben indessen ein großes Potential für Konflikte insbesondere zwischen Eigentümer*innen und Nutzer*innen, das sich dem Einfluss anderer Stakeholder an Zwischennutzungen entzieht (wie z.B. öffentliche Hand, Untermieter*innen).

Die betriebswirtschaftliche Herausforderung durch Zwischennutzungen tritt in allen Größentypen auf, wenngleich in unterschiedlicher Form. Bei kleinteiligen Zwischennutzungsprojekten durch Einzelakteur*innen steht das inhaltliche Projekt im Vordergrund. Oft ist eine Refinanzierung der Kosten für die Zwischennutzung innerhalb der Laufzeit nur schwer oder nicht möglich.

Die finanzielle Fördermöglichkeit durch den vom KT-KuK betreuten Fonds „Innovative Kulturelle Zwischennutzungen“ ist ein wichtiger Beitrag, um insbesondere solche Projekte von Einzelakteur*innen in kleinteiligen privaten Flächen und Räumen zu incentivieren und bei der Umsetzung zu unterstützen. Nachdem mit diesem Fonds bereits erste Pilotprojekte unterstützt werden konnten, müssen zunächst die weiteren Erfahrungen mit dem formalen Förderrahmen abgewartet werden, insbesondere mit Blick auf Umfang und Art der Nutzung sowie die Anzahl der förderfähigen Projekte.

Die skizzierte betriebswirtschaftliche Herausforderung durch Zwischennutzungen tritt aber prononciert vor allem bei Projekten in großen Flächen auf, auf deren Entwicklung und Realisierung sich in München Immobilienunternehmen spezialisiert haben und dabei das Problem des Mismatches zwischen einer überwiegend kleinteiligen heterogenen Nachfrage und dem Angebot von überwiegend relativ großen Flächen für einen Hauptmieter lösen. Ein zentraler Aspekt des Geschäftsmodells Zwischennutzung besteht darin, dass Eigentümer*innen die Leistung angeboten wird, als Hauptmieter für Zwischennutzungen größerer Flächen zu fungieren. Unternehmen mit diesem Geschäftsmodell schließen hierfür Nutzungsverträge mit den Eigentümer*innen ab und gehen damit ins Risiko eines Zwi-

schenvermieters. Sie fungieren anschließend als Untervermieter für Büro-, Arbeits-, Atelier-, Veranstaltungs-, Gastronomie- und Präsentationsflächen, die sie zur temporären Nutzung an heterogene Akteur*innen untervermieten, die ihrerseits in München nach bezahlbaren kleinteiligen Flächen in zentraler Lage bzw. unter urbanen Bedingungen suchen. Dazu zählen neben Akteur*innen der Freien Szene auch Kultur- und Kreativschaffende, Start-Ups, Scale-Ups, Handwerksbetriebe, Sozialunternehmen u.v.a.m.

Es ist anzuerkennen, dass diese Immobilienunternehmen mit ihrer ortsspezifischen Projektentwicklungskompetenz einerseits und der Aggregierungsfunktion einer heterogenen, meist kleinteiligen Nachfrage für die LHM einen großen Mehrwert haben, den der folgende Vergleich verdeutlichen kann:

In der Hansestadt Hamburg wurde 2021 das Förderprogramm „Frei_Fläche: Raum für kreative Zwischennutzung“ in Kooperation der Behörde für Kultur und Medien (BKM), der Finanzbehörde (FB), dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) und der Hamburg Kreativ GmbH entwickelt und seitdem von der Hamburg Kreativ GmbH mit fachlicher Beratung des LIG umgesetzt. Dafür standen im Fonds für kreative Zwischennutzungen öffentliche Mittel in Höhe von rund neun Millionen Euro zur Verfügung. Für 2023 wurde das Programm nach Ende der Verfügbarkeit der Corona-Mittel (01.07.2021 bis 31.12.2022) neu aufgelegt und bis zum 31.12.2023 unter Nutzung regulärer Haushaltsmittel in Höhe von 4,3 Millionen Euro von der Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg beschlossen. Aus diesen Mitteln werden mit geschätzten 3 Millionen Euro unter anderem auch die „Jupiter“-Zwischennutzung im ehemaligen Karstadt-Sport-Gebäude in der Innenstadt unterstützt. Der „Jupiter“ umfasst sechs Etagen und etwa 8.000 Quadratmeter. Das Förderprogramm subventioniert sämtliche Betriebs-, und Nebenkosten (ggfs. inklusive Versicherungen, Kautionen). Die Hamburg Kreativ Gesellschaft agiert dabei als Intermediär und Hauptmieter. Miete oder Pacht werden nicht erhoben: Nutzer*innen zahlen lediglich einen Beitrag von monatlich 1,50 Euro pro m² für die genutzte Einzelhandelsfläche, egal in welcher Lage. (<https://www.hamburg-news.hamburg/standort/freiflaeche-kreative-zwischennutzung-wird-2023-fortgesetzt>).

Der Blick nach Hamburg verdeutlicht, dass die in München im Lauf der letzten Jahre entstandenen privaten und immobilienwirtschaftlichen Zwischennutzungsakteure und Unternehmen einen großen Mehrwert in Projekten bieten, die ohne entsprechendes Know-how und wirtschaftliche Tragfähigkeit nicht realisiert werden könnten oder einen entsprechend hohen finanziellen Aufwand seitens der Stadt erfordern würden. Die Projekte der auf Zwischennutzungen spezialisierten immobilienwirtschaftlichen Unternehmen in München sollten durch öffentliche Angebote dort ergänzt werden, wo es möglich und sinnvoll ist, ohne sich in eine direkte Konkurrenz zu begeben. Der Fonds „Innovative kulturelle Zwischennutzungen“ ist insofern eine solche sinnvolle Ergänzung, da er insbesondere für kleinteiligere Zwischennutzungen genutzt werden kann, die als Experimentierraum wirken. Akzeptanz und Wirksamkeit dieses Fonds können frühestens Anfang 2025 erstmals eingeschätzt werden.

Prinzipiell ist das Thema Zwischennutzungen im Handlungsfeld „Raum“ bzw. der Unterstützung von Kulturschaffenden und Akteur*innen der Kultur- und Kreativwirtschaft bei der Suche nach langfristig leistbaren Arbeits- und Präsentationsräumen unter den herausfordernden Bedingungen des Münchner Immobilienmarktes einzuordnen und zu bewerten. Unter diesem Aspekt ist die Entwicklung von Instrumenten zur Schaffung solcher langfristig leistbaren Arbeits- und Präsentationsräume dem Instrument Zwischennutzung vorzuziehen, das den großen Mangel an finanziell leistbaren Flächen in München lediglich in sehr geringem Maße für eine sehr begrenzte Zeit unter Inkaufnahme erheblicher Nachteile lindern kann.

Das Instrument Zwischennutzung ist dann von Vorteil, wenn es um die Schaffung von Experimentierraumen geht, in denen Ideen und Projekte in frühen Phasen getestet werden können, um deren Chancen auf Entfristung zu erproben und herauszufinden. Diese Bewertung des Instruments Zwischennutzung in München stellt nicht den Befund fehlender

leistbarer Arbeits- und Präsentationsräume für Kultur und Kultur- und Kreativwirtschaft in Frage. Vielmehr unterstreicht sie die Dringlichkeit, solche Räume in München zu schaffen, deren extremer Mangel die Arbeits- und Existenzbedingungen der Kultur- und Kreativschaffenden in München in Frage stellt und damit nicht zuletzt die Eigenschaften Münchens als attraktiver, toleranter, weltoffener und kreativer Stadt.

Das Thema Zwischennutzungen wird in München unter sehr unterschiedlichen Gesichtspunkten betrachtet und bewertet. Um der Komplexität des Themas und den unterschiedlichen Stakeholderperspektiven Raum zu geben, wird das KT-KuK im Sommer 2024 ein Stadtratshearing zum Thema Zwischennutzung organisieren. Dabei sollen die Erfahrungen des KT-KuK und anderer Akteure aus dem Bereich Zwischennutzung vorgestellt und diskutiert werden.

Das KT-KuK wird nach dem Hearing und nach Ablauf der bis Ende 2024 laufenden Zwischennutzungsprojekte den Stadtrat 2025 erneut befassen.

8. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein (Anlage 05)

9. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Kulturreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und die Verwaltungsbeirätin für Wirtschaftsförderung, Frau Stadträtin Gabriele Neff, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft wird beauftragt, im Sommer 2024 ein Stadtratshearing zum Thema „Zwischennutzung“ zu organisieren.
3. Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft wird beauftragt, den Stadtrat nach Abschluss der laufenden Projekte Ende 2024 im Jahr 2025 erneut zum Thema „Zwischennutzungen für Kunst, Kultur- und Kreativschaffende“ zu befassen.
4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00658 „Pop-Up-Stores in München - 2“ ist geschäftsordnungsgemäß erledigt.
5. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00678 „Einrichtung eines Gründerkaufhauses“ bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 30.06.2025.
6. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02252 „Kunst und Kultur statt Leerstand: Eine städtische Zwischennutzungsagentur schaffen“ bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 30.06.2025.
7. Der Antrag Nr. 20-26/ A03976 „Zwischennutzungen in Münchens Einkaufstempeln“ bleibt aufgegriffen, mit einer erneuten Befassung bis 30.06.2025.
8. Die Ziffern 3, 5, 6 und 7 unterliegen der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss
nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Clemens Baumgärtner
Berufsm. StR

IV. Abdruck von I. mit III.
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. Referat für Arbeit und Wirtschaft, FB2 KT-KuK

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An Referat für Stadtplanung und Bauordnung, PLAN-HAIII-03
An Kulturreferat, Abteilung 1
An Kommunalreferat KR-IM-ZD
An Kommunalreferat KR IS-KD-GV-N
z.K.

Am.....