



Dorothee Schiwy
Sozialreferentin

Landeshauptstadt München
Direktorium, BA-Geschäftsstelle (Ost)
Vorsitzende des BA 17
Frau Carmen Dullinger-Oßwald
Friedenstraße 40
81660 München

Datum 18.03.2020

Zwischennutzungen in Obergiesing fördern

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 07083 des Bezirksausschusses
des Stadtbezirkes 17 – Obergiesing vom 08.10.2019

Sehr geehrte Frau Dullinger-Oßwald,

bei dem o. g. Antrag handelt es sich um eine laufende Angelegenheit der Verwaltung,
weswegen die Erledigung auf dem Büroweg erfolgt.

Die Landeshauptstadt München begrüßt Ihren Vorschlag, Zwischennutzungen in
leerstehenden Geschäfts- und Büroräumen zu ermöglichen und setzt Zwischennutzungen
bereits in vielen Fällen um.

Im Vorfeld der Beantwortung Ihres Antrages fand ein Termin mit Vertreter*innen aus
verschiedenen Institutionen und Referaten statt, an dem Ihr Vorschlag besprochen und
Umsetzungsmöglichkeiten ausgelotet wurden. Im Anschluss finden Sie die Stellungnahmen
der unterschiedlichen Teilnehmer*innen.

Das Sozialreferat sieht nur punktuelle Umsetzungsmöglichkeiten, z.B. bei Vorläuferprojekten
oder Auslagerungen bestehender Einrichtungen. Neue Projekte eignen sich in der Regel nicht
für zeitlich begrenzte Zwischennutzungen, da die Verfahren aufgrund von vergaberechtlichen
Vorschriften (z.B. Trägerschaftsauswahlverfahren) und städtischer Richtlinien für das
Genehmigungsverfahren des Stadtrates (Erstellung Beschlussvorlage, referatsinterne oder
stadtweite Abstimmung, Behandlung im Ausschuss etc.) viel Zeit in Anspruch nehmen.

Häufig entsprechen die Genehmigungen der leerstehenden Objekte nicht der neuen geplanten
Nutzung, wenn sie, wie etwa die Deisenhofener Str., vorher ein Discounter waren. Damit eine

Genehmigung für eine soziale Nutzung erteilt werden kann, müssen einige Regularien erfüllt sein, z.B. die sanitären Einrichtungen, den Brandschutz oder die Fluchtwege betreffend. Des Weiteren müssten die Räume dem Betriebsprogramm des angedachten Produktes des Sozialreferates, wie eines Nachbarschaftstreffs, entsprechen. Somit entstehen teilweise hohe Kosten für den benötigten Umbau sowie die Erstausrüstung der Räume. Fraglich ist, ob diese Gelder dann bewilligt bzw. sinnvoll verwendet werden würden, wenn demgegenüber nur eine kurze Nutzungsspanne und keine Weiterverwendung steht.

Bei dem von Ihnen gebrachten Beispiel von „Spielmobile“ handelt es sich nicht um ein städtisches Angebot, sondern um einen gemeinnützigen Verein, der mobile Spielangebote bereitstellt, häufig in Form von umgebauten Fahrzeugen. Ein Verein könnte diese leerstehenden Objekte jederzeit privatrechtlich anmieten und nutzen. Für eventuelle Fördermittel könnte nachträglich ein Antrag bei der Landeshauptstadt München gestellt werden. Die Frage nach Umbaumaßnahmen und Genehmigungsverfahren stellt sich hier aber ebenso wie bei städtischen Nutzungen.

Die Lokalbaukommission (PLAN-HA IV), die beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung angesiedelt ist, hat zum Thema Genehmigungen von Zwischennutzungen folgende Rückmeldung gegeben:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung befürwortet grundsätzlich Zwischennutzungen bei geeigneten baulichen Anlagen. Dabei berät die Lokalbaukommission die Interessenten im Verfahren und versucht, möglichst schnell die Genehmigungslage abzuklären. Ziel ist eine möglichst unbürokratische Unterstützung. Im jeweiligen förmlichen Antragsverfahren legt die Lokalbaukommission aber ein besonderes Augenmerk auf die Einhaltung bzw. Erfüllung der sicherheitsrechtlichen Mindestanforderungen; dazu gehören insbesondere die Themen Brandschutz, Standsicherheit und die nachbarlichen Belange. Dies umso mehr, wenn es um die Sicherheit schutzbedürftiger Personengruppen geht, wie sie im Antrag angesprochen werden.“

Seit mehreren Jahren besteht in Obergiesing das Sanierungsgebiet Tegernseer Landstraße/ Chiemgaustraße im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“.

Für den Bereich des genannten Sanierungsgebietes nimmt die Stadtsanierung HA III/3 des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

„Zwischennutzungskonzepte und Zwischennutzungen sind integraler Bestandteil der Stadtteilsanierungen. Im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße“ werden seit Jahren erfolgreich Zwischennutzungen initiiert und unter Beteiligung der jeweils örtlichen Akteure sowie Bürger*innen durchgeführt. Hier führt die MGS zusammen mit dem Stadtteilmanagement Giesing der MGS seit 2011 verstärkt ein Leerstands- und Flächenmanagement durch.

Ziel ist insbesondere die Stärkung des Stadtteilzentrums an der Tegernseer Landstraße. Erreicht werden soll dies durch die Verbesserung des Branchenmixes und der Vermeidung von Leerständen u.a. durch Aktivierung und Gewinnung von Eigentümern für Zwischennutzungen im ganzen Sanierungsgebiet.

Das Leerstands- und Flächenmanagement wird mit Städtebauförderungsmitteln, mit Mitteln des RAW und mit Mitteln aus dem Programm des Europäischen Sozialfonds ESF: Bildung Wirtschaft Arbeit im Quartier (BiWAQ) finanziert. Der Tätigkeitsschwerpunkt des Leerstands-

und Flächenmanagements der MGS bezüglich Zwischennutzungen besteht in der Beratung von Eigentümern. Wenn Eigentümer Zwischennutzungen ermöglichen, unterstützt das MGS Stadtteilmanagement bei der Organisation: Identifikation der baurechtlich möglichen Nutzungen, Suche nach einem passenden Konzept samt Träger, Unterstützung bei der Finanzierung.

Ferner vernetzt das Flächen- und Leerstandsmanagement der MGS die Akteure vor Ort mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung – wie beispielsweise dem RAW, dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft – und der Stadtpolitik. Gelungene Beispiele hierfür sind die Zwischennutzungen FLO** in der St.-Martin-Straße 2 (2016/17), die Nutzungen der sechs Gewerbeflächen in der St.-Bonifatius-Straße 1 und 3 (2018/19) sowie die Tegernseer Landstraße 155 in 2019. Damit kann im Sanierungsgebiet in Giesing einem Trading-Down-Effekt entgegen gewirkt werden und es werden durch Zwischennutzungen auch kulturelle und soziale Akteure gefördert. Das Anliegen des BA 17 wird im Sanierungsgebiet „Tegernseer Landstraße/Chiemgaustraße“ somit bereits erfüllt.

Das Stadtteilmanagement Giesing hat zum konkret in o.g. Antrag angesprochenen Ladenleerstand mitgeteilt, dass dem Eigentümer eine Unterstützung bei der Suche nach einer Zwischennutzung angeboten wurde. Zwischenzeitlich ist ein Teil der Fläche an die Hopfisterei vermietet, der andere und größere Teil der Fläche sei laut Eigentümer bereits vermietet gewesen. Der Vertrag sei jedoch zum Ende 2019 wieder aufgelöst worden, ein Nachmieter sei aber bereits in Aussicht.“

Das bereits angesprochene Stadtteilmanagement der MGS in Giesing teilt hierzu mit: „Generell versuchen wir bei Zwischennutzungen mit den Eigentümern auszuloten, was aus deren Sicht z.B. bzgl. Nutzungsart, Bausubstanz, Nachbarschaft, Zeitrahmen und so fort verträglich machbar wäre. Auf der Grundlage erstellen wir eine Ausschreibung, um potentielle Nutzer zu finden. Das ist erfahrungsgemäß die beste Art, um gute Ideen und Konzepte zu bekommen. Gemäß den Sanierungszielen empfehlen wir dem Eigentümer dann Konzepte zur Auswahl.“

Abschließend die Stellungnahme des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft: „Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (KT-KUK) ist ein Service der Landeshauptstadt München zur Unterstützung der Kreativbranche in der Metropolregion München. Es berät kostenlos Kulturschaffende und Kreativunternehmen aller Sparten, unterstützt diese bei der Image- und Netzworkebildung und bei der Suche nach Büro- und Arbeitsräumen.

Des weiteren ist das KT-KUK, neben den im KT-KUK vertretenen Referaten RAW, Kulturreferat und Kommunalreferat, auch im regelmäßigen Austausch mit dem Planungsreferat, sowohl zu stadtplanerischen Themen als auch mit der LBK zum Thema „Nutzungsänderung“.

Gerne können dem KT-KUK leerstehende Flächen gemeldet werden. Das KT-KUK ermittelt – falls notwendig – die Eigentümer, würde die Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern zu Zwischennutzungen und auch langfristigen Nutzungen durch Kultur- und Kreativschaffende führen und zwischen Mietinteressenten und Eigentümern vermitteln. Für diese Akquise-Aufgaben und das vorzunehmende Matching wurde im Kommunalausschuss vom 07.11.2019 eine Stellanuschaltung für das Kompetenzteam beschlossen (14-20 / V 16603).“

Der Antrag Nr. 14-20 / B 07083 des Bezirksausschusses des 17. Stadtbezirkes vom 08.10.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dorothee Schiwy
Berufsm. Stadträtin