

Gespräch zur Vergabe von Zwischennutzungen in städtischen Flächen

Vergabepaxis in kommunalen Einzelhandelsflächen
für Kultur- und Kreativschaffende

Donnerstag, 01.02.2024, 10 Uhr via Webex

SPD-Stadtratsfraktion

- 1 Definition „Zwischennutzungen“
- 2 Ziel & Art von Zwischennutzungen
- 3 Herausforderungen
- 4 Prozessübersicht von Flächenangebot bis Operative Umsetzung
- 5 Vergabe der befristeten Flächen im Haus 2, Kreativlabor
- 6 Statistik

“

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.

*Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung*

Ziel & Art

Zwischennutzungen

Ziel

- Experimentierflächen schaffen

Art

- i.d.R. Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss
- Schaufensterflächen als Präsentationsflächen
- Keine Veranstaltungs- oder Arbeitsräume



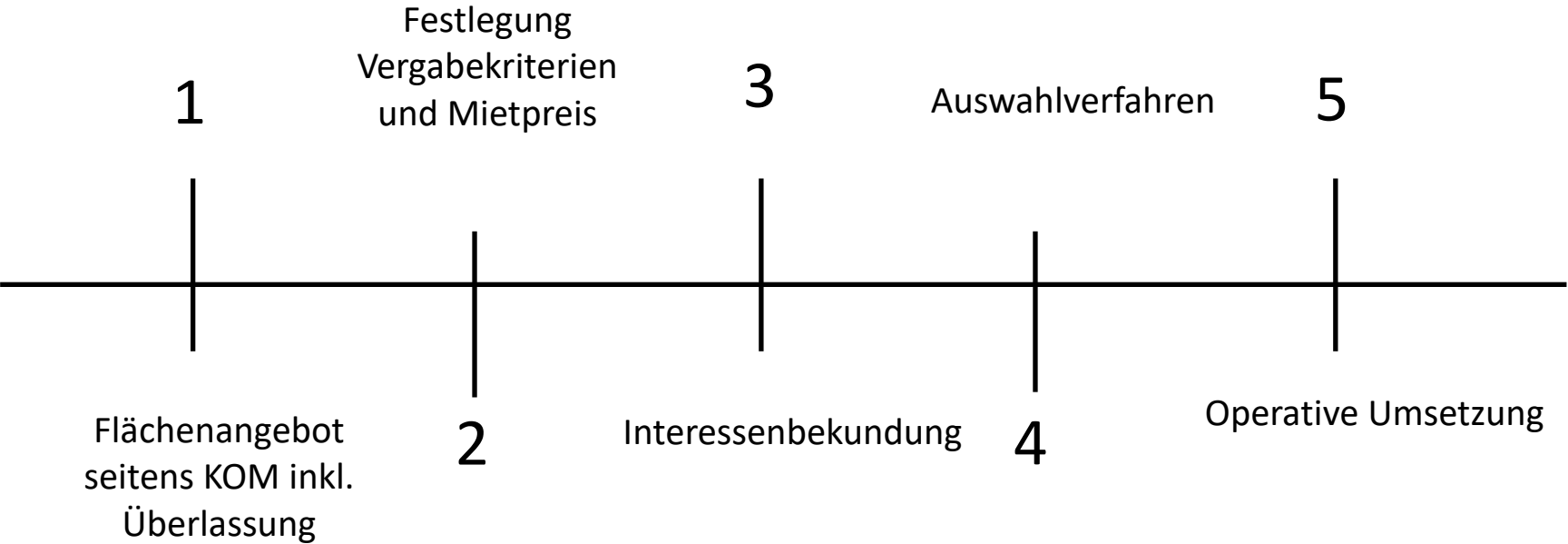
Verwaltung

- Kurze Vorlaufzeiten erzeugen Handlungsdruck und erfordern Flexibilität
- Transparenz trotz kurzfristiger Vergabe



Akteure

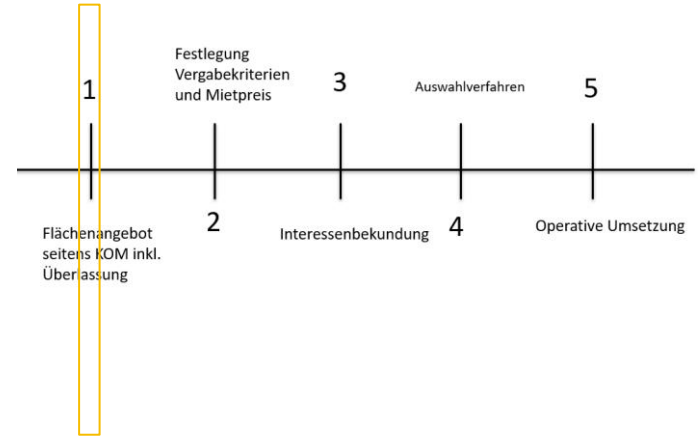
- Kurze Laufzeiten
- Finanzielle Herausforderung für Akteur*innen
- Ggf. kurzfristige Verlängerungen
- Projekt nicht langfristig planbar



Step 1

Flächenangebot und Überlassung

- KOM bietet KT-KuK Fläche an
- Prüfung der Fläche
(Nutzungsdauer, Lage, Zustand, Vorlauf)
- Bei positivem Entschluss durch KT-KuK wird die Fläche kostenfrei vom KR an das RAW überlassen
- Ggf. Ertüchtigung und Ausstattung der Fläche

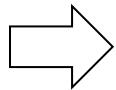
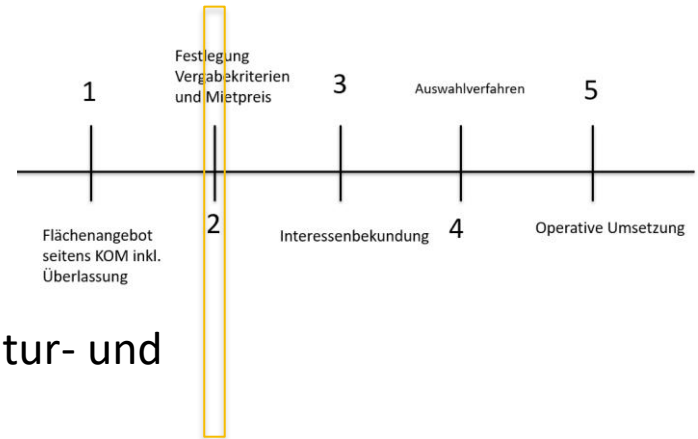


Step 2

Festlegung Vergabekriterien

Basiskriterien

- Nutzung aus mind. einer der 11 Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft
- Ansässig in der Metropolregion München
- Regelmäßige Öffnungszeiten
- Finanzierungsplan



**Inhaltliche Kriterien in
Abhängigkeit Spezifik Raum**

Inhaltliche Kriterien

Am Beispiel Marienplatz (Ex-Münzinger)

- Potenzial für die Stadt
- Innovationsgehalt
- Umsetzungsfähigkeit
- Geplante Kooperationen und Vernetzung
- Einbindung lokaler Akteure
- Geplante Veranstaltungen
- Schaufenstergestaltung
- Präsentationsqualität



Step 2

Festlegung Mietpreis

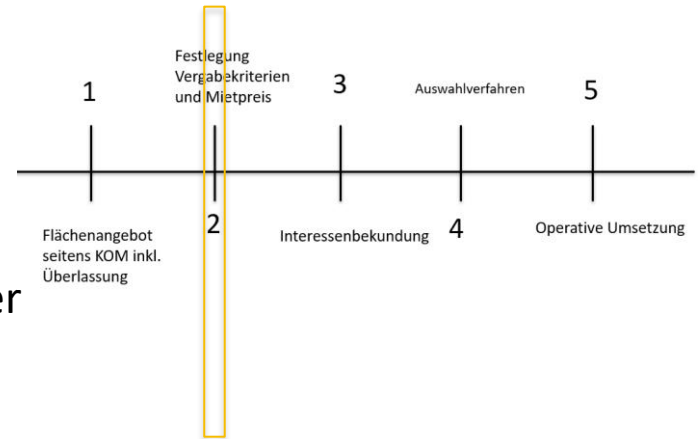
Mietpreisgestaltung

- Orientierung am letzten Mietpreis vor der ZN
- Prozentuale Abschläge aufgrund oftmals nur kurzer Nutzungsdauer und baul. Zustand der Immobilie

Kostenfreie Überlassung (z.B. Schaufensternutzungen)

- Bei reiner Präsentationsfläche
- Bei kaum wirtschaftlich zu erwartenden Effekten seitens Akteur*innen
- Bei Interesse der Stadt in Bezug auf Belebung

„Bei Flächen, die einem künstlerischen und kulturellen Geschäftsbetrieb dienen Festsetzung des Mietpreises auf Grundlage des vom Stadtrat mit Beschluss vom 27.01.2021 beschlossenen „Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen“.

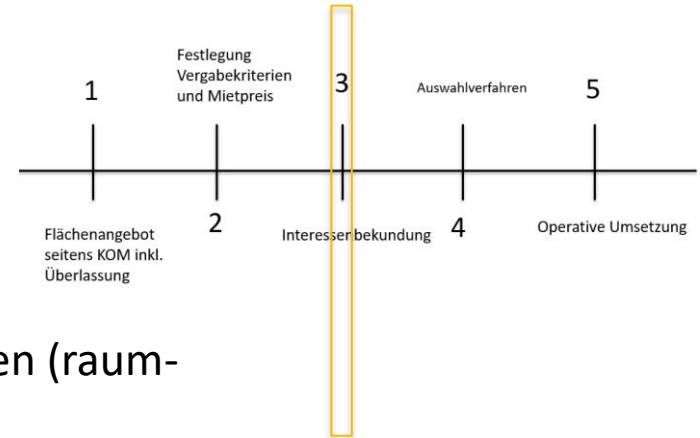


Step 3

Interessenbekundung

Vorbereitung „Interessenbekundung“

- Raumparameter
- Vergabekriterien
- Formale Anforderungen an Interessenbekundungen (raum- und lagespezifisch)



Kommunikation der Flächenangebote

- KuK Raummelder: 1300 Empfänger*innen
- KuK Newsletter: 4000 Empfänger*innen
- Instagram: 3500 Follower
- Pressemitteilung
- Rathausumschau
- Projekt Webseite www.munichcreativeheartbeat.de

Unterlagen für Interessenbekundung

#kreativmuenchen Laden

Zwischennutzungen sind Experimentierräume

Neue Zwischennutzung in der Innenstadt

Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft ist ein Service der Landeshauptstadt München zur Unterstützung der Kultur- und Kreativwirtschaft in München. Es berät kostenlos Kulturschaffende und Kreativunternehmen aller Sparten, unterstützt diese bei der Image- und Netzwerkbildung und bei der Suche nach Büro- und Atelierräumen.

In einer Zwischennutzung des Kompetenzteams kann ein Geschäftsmodell getestet, Kundenkontakte ausgebaut, eine Marke bekannter gemacht, eine neue Kollaboration gestartet, Projekte und neue Produkte einem größeren Publikum vorgestellt und mit innovativen kulturellen Ideen experimentiert werden.

Für folgenden Laden und zu folgenden Konditionen können Sie bis zum 4. Juni 2023, 24:00 Uhr per E-Mail Ihre Interessenbekundung zusenden.

Besichtigungstermine sind auf Anfrage möglich, dazu schreiben Sie bitte an mchb@muenchen.de.

Ladenfläche im Rathaus am Marienplatz, Rathaus 40-44

- Laufzeit: ab sofort bis 31. Dezember 2023
- Lage: Marienplatz/ Ecke Weinstrasse, im neuen Rathaus, ehemaliger Sport Münzinger Laden
- Größe: 3 Stockwerke ca. 647,28 m² (211,49 m² im 1.UG, 219,93 m² im EG und 216,46 m² im Zwischengeschoss)
- Kosten: pauschal 3250€ mtl. incl. NK (ohne Strom und Reinigung)
- Strom: muss vom Mieter selbst angemeldet und bezahlt werden
- Toiletten: keine Toiletten im Laden vorhanden, Toilette exklusiv für Mieter*innen und Mitarbeiter*innen im Keller vorhanden, Besucher*innen müssen im derzeitigen Zustand die öffentliche Toilette im Frunkhof benutzen
- Licht: ausreichend Lichtleisten und Strahler vorhanden
- Reinigung: ist vom Mieter selbst zu erledigen

Zusätzliche Information zum Objekt:

- Es gibt eine große Schaufensterfläche. Deren Gestaltung sollte Teil des Nutzungskonzepts sein.
- Die Fläche wird an einen Mieter vergeben.
- Das Objekt beinhaltet viele Einbauten vom Vormieter, die fachgerecht und nach Absprache mit dem Kommunalleferat entfernt werden können. Die Kosten übernimmt gegebenenfalls das Kommunalleferat.
- Da der Laden keine funktionsfähige Brandmeldeanlage mehr hat, müssen nach der Zusage die Brandschutzvoraussetzungen der jeweiligen Nutzung mit der zuständigen Stelle bei der Lokalbaukommission (LBK) und Branddirektion geklärt werden.
- Alle notwendigen Genehmigungen für eventuelle Nutzungsänderungen sowie für geplante Veranstaltungen etc. müssen eigenständig vom Mieter eingeholt werden.



Information zum Vergabeverfahren und -prozess

1. Vergabeentscheidung durch ein Gremium

Die Vergabeentscheidung erfolgt durch ein interdisziplinäres Gremium aus Vertreter*innen und Expert*innen aus dem Einzelhandel und der Innenstadtentwicklung, sowie eines Mitglieds des Kompetenzteams Kultur- und Kreativwirtschaft. Die fristgerecht eingegangenen Interessenbekundungen werden durch das Gremium anhand der unten genannten konzeptbezogenen Kriterien beurteilt:

+++ Voraussetzung für die Berücksichtigung einer Bewertung der Interessenbekundung durch das oben genannte Gremium ist eine Erfüllung aller Basiskriterien sowie eine vollständige und fristgerechte Einreichung der aufgelisteten Unterlagen. +++

2. Abgabe der Interessenbekundung

Die Einreichungsfrist für die formlose Interessenbekundung ist Sonntag, der 4. Juni 2023, 24:00 Uhr. Die Interessenbekundungen können lediglich elektronisch an die folgende E-Mail-Adresse geschickt werden: mchb@muenchen.de

3. Besichtigungstermin

Ein Besichtigungstermin kann unter mchb@muenchen.de vereinbart werden.

4. Einzureichende Unterlagen in PDF-Form

- Nutzungskonzept, das insbesondere die sechs unten genannten Fragen beantwortet (max. 10 Seiten)
- Kurzbeschreibung und Bildmaterial der Arbeiten / Produkte / Projekte, die präsentiert werden sollen.
- Kurzbiographien der Projekt-Beteiligten.
- Detaillierter Finanzierungsplan mit geschätzten Einnahmen/ Ausgaben (GUV)

5. Was ist bei der Interessenbekundung zu beachten?

Basiskriterien

- Die Einreicher*innen sind in der Metropolregion München ansässig
- Es handelt sich um eine kultur- oder kreativwirtschaftliche Nutzung
- Das Nutzungskonzept bindet weitere lokale Akteur*innen und Netzwerke ein
- Gewährleistung von regelmäßigen Öffnungszeiten an mind. 5 Tagen in der Woche und mind. 7 Stunden am Tag
- Wirtschaftlichkeit, nachgewiesen durch einen detaillierten Finanzierungsplan mit geschätzten Einnahmen/ Ausgaben (GUV)

Das Nutzungskonzept soll aufschlussreiche Antworten auf die folgenden Fragen beinhalten:

1. Was ist der Inhalt Ihrer Zwischennutzung?
2. Was wollen Sie mit Ihrem Projekt in der Zwischennutzung erreichen? (Ziel der Zwischennutzung)
3. Wen wollen Sie mit Ihrem Projekt in der Zwischennutzung erreichen? Wer sind die Kunden, Zuschauer*innen, Community, etc.? (Zielgruppe)
4. Wie wollen Sie durch eine Marketing- und Kommunikationsstrategie auf Ihr Projekt in der Zwischennutzung aufmerksam machen?
6. Wie gewährleisten Sie, dass während der Laufzeit die Fläche zu den üblichen Geschäftszeiten zugänglich/ besetzt ist?
6. Wie sollen die Schaufenster gestaltet und besetzt werden?

6. Beurteilung durch Gremium und Beurteilungskriterien

Anhand der folgenden Kriterien beurteilt das oben genannte Gremium die eingereichten Nutzungskonzepte:

- Wie wird das Potenzial der Innenstadtfrage für die Meisterung der anstehenden unternehmerischen Herausforderung genutzt?
- Innovationsgehalt des Geschäftsmodells bzw. Nutzungskonzepts
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit und technische Umsetzungsfähigkeit
- Kooperationen bzw. Kollaborationen mit lokalen Akteur*innen bzw. Netzwerken
- Vernetzungscharakter
- Inhaltliches Angebot der Zwischennutzung steht in Ergänzung zu den Angeboten der Nachbarschaft
- Belebung der Innenstadt durch Veranstaltungen
- Präsentationsqualität

Alle weiteren Informationen zum Objekt und unserem Projekt Munich Creative Heart Beat finden Sie auf unserer Projektwebsite: www.munichcreativeheartbeat.de

Wir freuen uns auf aussagekräftige Interessenbekundungen und stehen für Fragen gerne zu Verfügung.

Ihr Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft

Was ist eigentlich Kultur- und Kreativwirtschaft?

Informationen dazu gibt es unter folgenden Link:

www.munichcreativeheartbeat.de

www.kreativ-muenchen-crowdfunding.de (siehe FAQs)

www.kultur-kreativwirtschaft.de

*Teilinhalte der Kultur- und Kreativwirtschaft:
Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft,
Markt für Darstellende Künste, Designwirtschaft, Architektmarkt,
Presemarkt, Werbemarkt und Software-Games Industrie



Step 4

Auswahlverfahren

Allgemeines Auswahlverfahren

- Sammlung, Sichtung und Aufbereitung der Interessenbekundungen
- Bewertung anhand der festgelegten Kriterien im 4-Augen-Prinzip
- Entscheidungsvorschlag für Leitung KT KuK und Validierung (Einbezug d. Leitung RAW und b.B. KULT (z.B. Burgstraße))
- Begründung der Auswahlentscheidung und Dokumentation

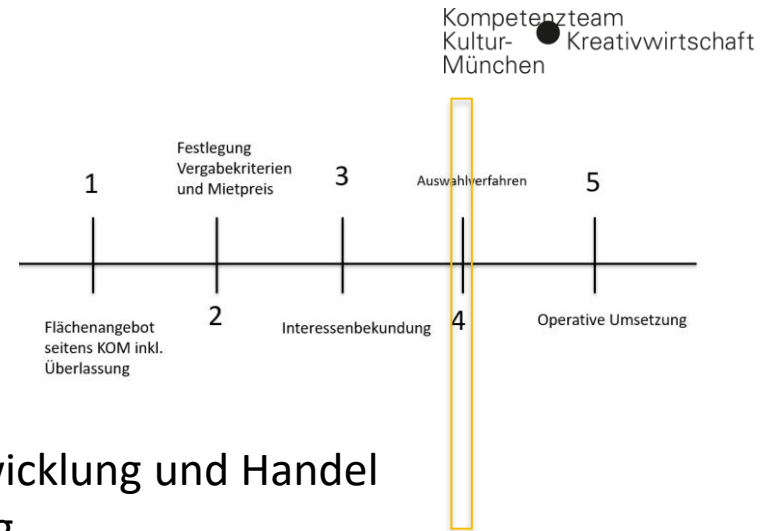


Step 4

Auswahlverfahren

Auswahlverfahren mit externer Jury für besonders herausgehobene Flächen

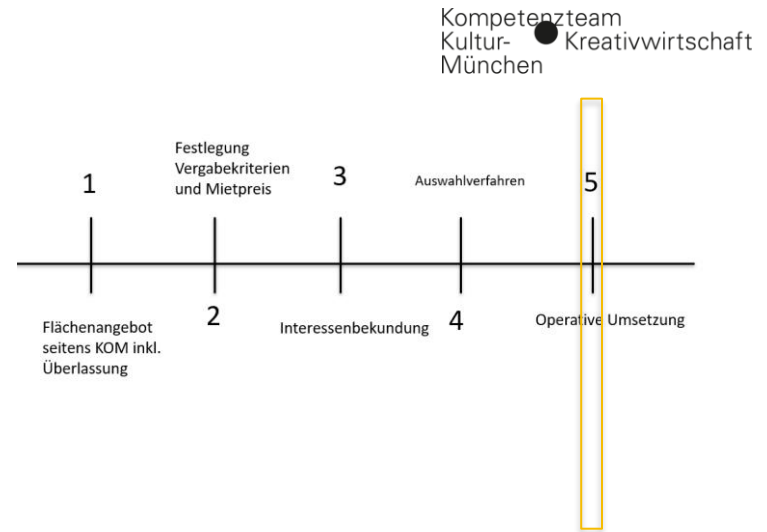
- Anfrage externer Expert*innen für KuK, Stadtentwicklung und Handel
- Aufbereitung der Materialien, Terminvereinbarung
- Jury: 2 externe Expert*innen und Leitung KT-KuK
 - Michaela Pichlbauer, Rid Stiftung
 - Wolfgang Fischer, City Partner
 - Sven Saro, Podcast „ohne den Hype“
 - Sabine Hansky, MUC
- Abstimmung Leitung RAW



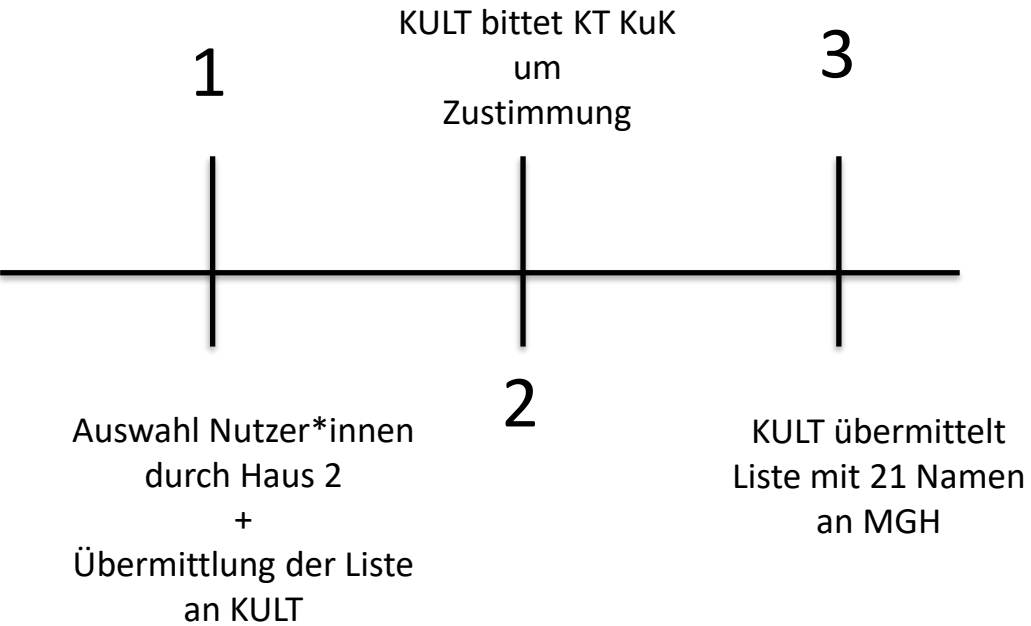
Step 5

Operative Umsetzung

- Benachrichtigung und Einholung der Zustimmung
- Mietvertrag und Kommunikationsleitfaden
- Herrichten der Räume
- Beratung
- Unterstützung bei Kommunikation
- Kommunikation der Stadt
- Schlüsselübergabe
- Kontinuierliche Betreuung
- Abwicklung und Raumabnahme nach Beendigung
- In Ausnahmen Verlängerung
- In wenigen Flächen regelmäßige Neu-Ausschreibungen



Vergabe der befristeten Fläche
Haus 2/ Kreativlabor



Es wurden **30** unterschiedliche Orte mit

80 unterschiedliche Nutzungen

an ca. **450** unterschiedliche Kreativschaffenden vermittelt

Statistik

Donisl-Passage Schaufenster

- Seit 2016 haben 180 Akteur*innen ihre Arbeiten präsentiert



Statistik

Ruffinihaus Creative Hub

- In der 1. Laufzeit von 2017-2018 waren es 130 Nutzer*innen



Statistik

#kreativmuenchen Läden

80 unterschiedliche Nutzungen in den Einzelhandelsflächen

- Rathaus
- Ruffinihaus
- Stadtmuseum
- Burgstraße



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.

Kontakt:

kreativ@muenchen.de

kreativ-muenchen.de