

Zwischennutzungen

Leerstand sinnvoll nutzen



Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
Haager Straße 5
81671 München
www.mgs-muenchen.de

Ihr Ansprechpartner:
Leerstands- und Flächenmanagement
Tel: 089 / 55 11 48 10
biwaq@mgs-muenchen.de

Bildnachweis:
MGS

Das Projekt **work&art** wird im Rahmen des ESF-Bundesprogramms „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier – BIWAQ“ durch das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) und den Europäischen Sozialfonds gefördert.

BIWAQ ist ein Partnerprogramm des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, das mit Mitteln des Bundes, des Landes und der Landeshauptstadt München finanziert und umgesetzt wird.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft unterstützt BIWAQ durch das Münchner Beschäftigungs- und Qualifizierungsprogramm (MBQ).



Landeshauptstadt
München



Inhalt

1	Zwischennutzung – Was bringt mir das?	4
2	Beispiele für Zwischennutzungen	6
	Pasinger Pappschachtel	8
	FLO**	9
	Agfa im Bilde	10
	Historyey	11
	Giesinger Grünsitz	12
	Unsere Tela	13
3	Wie läuft das ab?	14
4	Über die MGS	16

1 Was bringt mir das?



Aufmerksamkeit

- Über die Zwischennutzung wird gesprochen/berichtet. Sie zieht Aufmerksamkeit, sowohl von den Medien, als auch von der Bevölkerung auf sich. Das ist die beste Werbung.

Standortaufwertung

- Alles ist besser als Leerstand. Zwischennutzungen zeigen zukünftige Nutzungsmöglichkeiten und Potenziale für den Standort auf.
- Eine Zwischennutzung hat Ausstrahlungskraft. Dieser Effekt kann gezielt für die Vermarktung der Standortqualität eingesetzt werden.

Schutz und Sicherheit

- Durch Zwischennutzungen werden Gebäude und Räume unterhalten und gereinigt.
- Zwischennutzungen beugen Vandalismus vor.

Erträge

- Im Gegensatz zu einem Leerstand ermöglicht eine Zwischennutzung Einnahmen, welche mindestens die laufenden Betriebskosten decken.
- Leerstand kostet doppelt: Für den Eigentümer und die umliegenden Geschäfte.

Alternative Raumnutzungen

- Kreative finden Freiräume und schaffen Potentiale.
- Kleinunternehmerinnen und -unternehmer können ihre Produkte/Ideen am stationären Markt ausprobieren.
- ExistenzgründerInnen können Zwischennutzungen als Startrampe für ihr Unternehmen sehen.
- Ermöglichen saisonalen Handel (z.B. Weihnachtsverkauf).

2 Beispiele für Zwischennutzungen



Zwischennutzungen sind befristete Nutzungen zur Überbrückung von Planungsphasen oder Leerständen. Sie können viele Formen haben: Ob in oder an Immobilien oder auf Freiflächen. Ob einmalig, kurzfristig oder über einen längeren Zeitraum. Zwischennutzungen sind nicht rein ökonomisch orientiert, bieten aber allen Akteuren einen Nutzen: Gestaltungsfreiräume und Starthilfen für die Einen – Aufmerksamkeit, Vandalismus-schutz und Renomé für die Anderen.

Vertragsrechtlich sind Zwischennutzungen gut zu regeln: Vom kurzfristigen Gewerbemietvertrag bis hin zur notariellen Räumungserklärung. Baurechtlich ist die jeweilige Nutzung dem Genehmigungsspielraum gut anpassbar. Eigentümer müssen sich somit keine Sorgen machen.

Die Herausforderung liegt darin, gute Nutzungskonzepte zu organisieren und den Koordinationsaufwand gering zu halten. Hierbei helfen wir Ihnen. Diese Arbeit nehmen wir Ihnen ab.

Übersicht verschiedener Zwischennutzungsarten:

	Nutzen	Rechtliches	Zeitraumen
Schaufenster	• Positive Präsentation während Umbauphase • freie Gewerbefläche fällt auf • positive Effekte auf benachbarte Geschäfte	• Mietvertrag nicht nötig, ggf. Nutzungsvereinbarung	von 2 Wochen bis ca. 3 Monate
Immobilie	• Imagesteigerung der Immobilie in der Nachbarschaft • Sehr werbewirksam, dadurch erleichterte Nachnutzungen • keine Nebenkosten • ggf. Einnahmen durch symbolischen Mietbetrag • positive Effekte auf benachbarte Geschäfte	• geregeltes Mietverhältnis mit rechtswirksamer Berfristung und Nutzungskonzept	ab 1 Monat
Freifläche	• öffentliche Zugänglichkeit kann so ermöglicht werden • Zwischennutzung schafft Akzeptanz für geplante Bebauung • Vandalismus und Vermüllung können reduziert werden	• geregeltes Mietverhältnis mit Verkehrsicherungspflicht und Nutzungskonzept	ab 3 Monaten

Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Auswahl einiger von der MGS durchgeführter Zwischennutzungen.

Pasinger Pappschachtel

Projekt:

Kulturelle Zwischennutzung mehrerer Gewerbeeinheiten eines Abrisshauses. Fünf Gewerbeeinheiten der sogenannten „Pasinger Pappschachtel“ wurden über mehrere Monate während der Planungs- und Genehmigungsphase eines Neubaus an selbiger Stelle zur Zwischennutzung freigegeben.

Leistungen der MGS:

Die Vermittlung wurde zentral durch die MGS organisiert. Die MGS war Ansprechpartnerin für die Nutzenden. Finanzierungsunterstützung für nachbarschaftsförderliche Konzepte.

Rechtlicher Rahmen:

Befristeter Mietvertrag mit notarieller Räumungserklärung. Kein Mietzins, die Mieter tragen die Nebenkosten. Keine Anpassung der baurechtlichen Nutzungen notwendig bzw. durch Einzelgestattungen erfolgt.



FLO**

Projektbeschreibung:

Kulturelle Zwischennutzung in einem Baudenkmal während der enehmigungsphase eines Umbaus im Zuge einer Neuvermietung. Niederschwelliges Angebot zur Förderung der Stadtteilkultur.

Leistungen der MGS:

Die Vermittlung wurde durch die MGS gemeinsam mit der Lokalpolitik sowie dem Kulturreferat der Landeshauptstadt München abgestimmt. Kontinuierliche Projektbegleitung durch das Stadtteilmanagement der MGS.

Rechtlicher Rahmen:

Befristeter Mietvertrag mit symbolischem Mietzins von 1 EUR/m² zzgl. Umsatzbeteiligung bei etwaiger kommerzieller Einnahmen. Die Mieter tragen die Nebenkosten. Keine Anpassung der baurechtlichen Nutzung notwendig.

Info:

www.flo2stern.de

www.facebook.com/flostern1



Agfa im Bilde

Projektbeschreibung:

Ausstellung von Fotografien der Umbauphase des Neubauquartiers auf dem ehemaligen Agfa-Areal in einer freien Gewerbeeinheit auf dem Areal.

Leistungen der MGS:

Abstimmung mit dem Eigentümer, Organisation der Ausstellung, Rahmenprogramm, Pressearbeit.

Rechtlicher Rahmen:

Formlose Vereinbarung zwischen MGS und Eigentümer, Veranstalterhaftpflicht.



HiSTOREy

Projektbeschreibung:

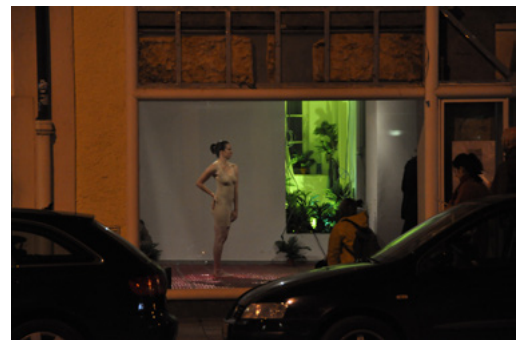
Performativer Stadtrundgang zur Stadtteilgeschichte im öffentlichen Raum und in mehreren Gewerbebeerständen im Stadtteilzentrum Giesing.

Leistungen der MGS:

Betreuung des Projektträgers, Finanzierung, Abstimmung mit dem Eigentümern

Rechtlicher Rahmen:

Formlose Vereinbarung zwischen Projektträger und Eigentümer; Veranstalterhaftpflicht bei Projektträger



Giesinger Grünspitz

Projektbeschreibung:

Aktivierung einer Freifläche im Vorfeld der Umgestaltung als öffentliche Freifläche.

Leistungen der MGS:

Konzeptentwicklung und Finanzierung, Abstimmung mit Beteiligten, Jahresplanung mit Projektträger

Rechtlicher Rahmen:

Mietvertrag zwischen Projektträger und Eigentümer, Fördervertrag mit der MGS

Info:

www.gruenspitz.de

www.facebook.com/gruenspitz.giesing



Unsere Tela

Projektbeschreibung:

Schaufensterbeklebung eines Gewerbeleerstands mit stadtteilhistorischen Informationen und als Hinweis auf die Ausstellung „Unsere Tela“ der MVHS.

Leistungen der MGS:

Abstimmung mit dem Eigentümer, Abstimmung mit dem Projektteam „Unsere Tela“, Finanzierung

Rechtlicher Rahmen:

formlose Vereinbarung zwischen MGS und Eigentümer

Info:

www.unsere-tela.de

www.facebook.com/unseretela



3 Wie läuft das ab?



Sie wollen vermeiden, dass eine ihrer Immobilien leer steht. Wir unterstützen Sie dabei. Von der Beratung bis hin zur vollständigen Durchführung.

Eine Zwischennutzung macht Sinn.

Für Sie und die direkte und unmittelbare Nachbarschaft. Planungs-, Genehmigungs- oder Übergangsphasen können sinnvoll genutzt und sogar Einnahmen generiert werden.

Keine Angst bei der Umsetzung.

Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) verfügt über langjährige Erfahrung in der schnellen und problemfreien Organisation von kulturellen und sozialen Zwischennutzungen. Mit dem Stadtteilmanagement sind wir vor Ort präsent und bestens vernetzt. In Abstimmung mit Akteuren vor Ort sowie der Lokalpolitik entwickeln wir so passende Konzepte. Wir kennen Genehmigungsläufe und die Strukturen der Münchner Stadtverwaltung. So verlaufen die Zwischennutzungen erfolgreich und problemfrei. Dabei stehen wir Ihnen von der Idee bis zum Projektende zur Seite.

Kostenfrei und im Sinne der Stadtteilentwicklung.

Unsere Unterstützung ist kostenfrei. Wir bieten diese in Münchner Sanierungsgebieten an. Derzeit in Teilen von Giesing, Neuaubing, Ramersdorf, Berg am Laim, Pasing und Trudering. Wir handeln als städtische Sanierungsträgerin im Sinne der durch den Stadtrat beauftragten Stadtteilentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung.

4 Über die MGS



Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) ist ein Tochterunternehmen der GWG München und Sanierungsträgerin / Treuhänderin der Landeshauptstadt München.

Wir verstehen uns als langfristige, verlässliche und moderne Partnerin der Landeshauptstadt München und sind bei der sozialen Stadterneuerung dem Gemeinwohl verpflichtet.

Als Sanierungsträgerin und Treuhänderin entwickeln wir gemeinsam mit der Landeshauptstadt München integrierte Handlungskonzepte und unterstützen sie bei der Umsetzung der Städtebauförderungsprogramme und der Stadtteilentwicklung.

Bei der Vorbereitung und bei der Durchführung der Sanierung gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuchs, erfüllen wir Aufgaben aus den Bereichen Städtebau, Soziales, Ökologie, Kultur sowie Strukturverbesserung.

Unsere Stärke liegt in der Bewältigung vernetzter, langfristig angelegter Projekte, mit unterschiedlichen Anforderungen von Nutzern und Beteiligten. Wir meistern die daraus resultierenden planerischen und organisatorischen Abhängigkeiten. Wir haben Erfahrung sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Finanzierungen. Das Portfolio der MGS umfasst die Vorbereitung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen, Stadtteilmanagement, Leerstands- und Flächenmanagement, Projektentwicklung und -steuerung, energetische Stadterneuerung, Öffentlichkeitsarbeit sowie die Konzeption und Umsetzung von Beteiligungsprozessen. Bei allen unseren Leistungen sind uns wirtschaftliches Handeln, nachdrückliche Verfolgung der Ziele, Qualitätssicherung und Termintreue wichtig.

Wir sehen uns als Team und arbeiten fachübergreifend. So bieten wir unsere Leistungen für unsere Auftraggeber aus einer Hand an. Wertschätzung, Vertrauen, Integration und soziales Engagement prägen

unsere gemeinsame Arbeit. Hinter der erfolgreichen Umsetzung der Aufgaben durch die MGS steht ein Team aus den Fachdisziplinen Geografie, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur, Architektur, Ingenieurwissenschaften, Sozialwissenschaften, Philosophie und Kommunikationswissenschaften. Derzeit hat die MGS ca. 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der MGS leisten durch ihr Denken und engagiertes Handeln ihren Beitrag zum Gesamterfolg. Wir entwickeln laufend unsere Kenntnisse und Fähigkeiten weiter. Wir passen interne und externe Veränderungsprozesse schnell an, um neuen Aufgaben gewachsen zu sein.

Münchner Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH
Haager Straße 5
81671 München

Tel. 089. 55 11 48 10
Fax. 089. 55 11 48 46
biwaq@mgs-muenchen.de
www.mgs-muenchen.de