

**Potential Mehrfachnutzungen von Gewerbeflächen heben**

Antrag Nr. 20-26 / A 02777 von der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 24.05.2022

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08456**

**Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 14.03.2023 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	Antrag Nr. 20-26 / A 02777 von der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 24.05.2022
<b>Inhalt</b>	In der Vorlage wird der Sachstand und Inhalt zur Veröffentlichung eines Leitfadens für Mehrfachnutzungen in Gewerberäumen dargestellt.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Dem Antrag Nr. 20-26/ A 027777 der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste wird entsprochen.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Gewerbeflächen – Gewerberäume - Mehrfachnutzung – Zwischenutzung – Leitfaden
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Potential Mehrfachnutzungen von Gewerbeflächen heben**

Antrag Nr. 20-26 / A 02777 von der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 24.05.2022

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08456**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am  
14.03.2023 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

**Seite**

<b>I. Vortrag des Referenten</b>	<b>1</b>
1. Ausgangslage	1
2. Beispiele für Mehrfachnutzungen von Räumen	2
2.1 Wohnnutzung	2
2.2 Freizeit, Sport, Grün	2
2.3 Büro und Gewerbe	3
3. Leitfaden für Mehrfachnutzungen im Gewerbe	3
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>6</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>6</b>

## **Potential Mehrfachnutzungen von Gewerbeflächen heben**

Antrag Nr. 20-26 / A 02777 von der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 24.05.2022

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08456**

2 Anlagen

#### **Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 14.03.2023 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag des Referenten**

Die Fraktion Die Grünen-Rosa Liste hat am 24.05.2022 den Antrag Nr. 20-26 / A 02777 gestellt (Anlage 2). Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, einen Leitfaden für Mehrfachnutzungen von Gewerbeflächen zu entwickeln und öffentlich zur Verfügung zu stellen. Außerdem wird beantragt, für diese Form der Flächennutzung vermehrt zu werben.

Laut Antrag der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste ist das Nadelöhr für Unternehmensgründungen in München das Angebot von Gewerbeflächen. Flächen sind einerseits begrenzt und andererseits in München mit relativ hohen Kosten verbunden.

Bei einigen Nutzungsarten von Gewerbeflächen werden diese laut Antrag nicht durchgehend bespielt. Eine Bar oder Nachtclub öffnet für gewöhnlich in den Abendstunden die Türen. Mit einem passenden Pendant könnte die Fläche einer geteilten Nutzung zugeführt und auch tagsüber verwendet werden.

Da die tatsächliche Umsetzung mit allerlei Fragen rund um die Vermietung, Steuerrecht und Versicherungsschutz verbunden ist, beantragt die Fraktion Die Grünen-Rosa Liste einen Leitfaden der Stadt zu erstellen, der den Prozess vereinfacht, um mehr geteilte Nutzungen zu ermöglichen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft gemäß § 7 Abs. 1 GeschO StR.

#### **1. Ausgangslage**

Mehrfachnutzungen, bzw. Shared Spaces sind die Inanspruchnahme eines Raumes durch verschiedene Nutzungen oder verschiedene Nutzer\*innen. In Ballungsräumen hat sich unter dem Einfluss von Wohlstand, gesteigener Mobilität und der Funktionstrennung eine stark monofunktionale Nutzungsstruktur entwickelt. Neben den Vorteilen der Konflikt-

minderung sind aber unter dem Aspekt der Ressourcenschonung und der starken Nutzungskonkurrenz Wohnen, Gewerbe, Soziales, Grün auch deren Nachteile deutlich erkennbar.

Singuläre Nutzungen werden insbesondere in hochverdichteten Großstädten immer mehr in Frage gestellt. Zwischennutzungen, PopUp-Stores, Co-Working und Shared Spaces haben diese Thematik aufgegriffen und in den letzten Jahren neue Nutzungen von Räumen entwickelt und einen innovativen Ansatz geschaffen, mehr bezahlbaren Raum und damit einhergehend auch eine soziale Vernetzung geschaffen.

Die Mehrfachnutzung von Räumen kann dazu einen Mehrwert generieren. Mehrfachnutzungen vernetzen die Gesellschaft und fördern die Kooperation. Nutzer\*innen identifizieren sich mit ihrem Umfeld durch stärkere Teilhabe. Für finanzschwächere Akteur\*innen werden Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, Diversität und Durchmischung fördern die Stabilität. Eine höhere Auslastung von Flächen und Infrastruktur kann eine Kosteneinsparung für die Nutzer\*innen und gleichzeitig Gewinne für die Anbieter\*innen bedeuten. Die Quartiere erfahren durch die Nutzungsmischung eine Belebung und damit neue Standortqualitäten. Es entstehen neue Märkte, die den Markteintritt neuer Akteur\*innen erleichtern. Der Flächenverbrauch kann verringert werden, die Energieeffizienz wird erhöht, CO<sub>2</sub>-Emissionen werden reduziert, Ressourcen werden geschont.

## **2. Beispiele für Mehrfachnutzungen von Räumen**

### **2.1 Wohnnutzung**

Senioren WGs, die das Leben im Altern erleichtern, gesundheitliche und finanzielle Vorteile für die ältere Generation bieten und den Wohnungsmarkt entlasten, Gemeinschaftseinrichtungen bei überwiegend Genossenschaften und lebensweltlich orientierten Wohnprojekten, wie z.B. Waschküchen, Veranstaltungsräume, Gästewohnungen, Sporträume, Boardinghäuser, aber auch die Kurzzeit-Untervermietung von Privatwohnungen mittels Vermittlungsplattformen wie AirBnB und das Wohnungs-Sharing zu bestimmten Arbeitstagen, bzw. am Wochenende, sind Beispiele und Modelle, die auf dem Wohnungssektor Mehrfachnutzungen umsetzen.

### **2.2 Freizeit, Sport, Grün**

Im Bereich Freizeit, Sport und Grün gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten der Mehrfachnutzungen. So können beispielsweise Schulsportanlagen ausserhalb der Schulzeiten für Freizeitsportnutzungen angeboten werden. Schulräume können auch dem Unterricht von Volkshochschulen dienen. Bandübungsräume werden in der Regel von mehreren Musikgruppen genutzt. Kommunale Kultur- und Freizeitzentren bieten unterschiedlichen Gruppen und Nutzungen Platz.

### **2.3 Büro und Gewerbe**

Ein Zukunftsmodell für Shared Spaces ist das Co-Working, also die Bereitstellung temporärer Büroarbeitsplätze mit gemeinsamer Infrastruktur. Dahinter steht nicht zuletzt ein Wandel der Arbeitswelt mit einem Trend zu kleinen Start Ups, zu selbstständigen Einzelunternehmern, jeweils mit einer hohen räumlichen Mobilität. Ein weiterer Vorteil ist die soziale Interaktion.

Im Münchner Technologiezentrum und im Munich Urban Colab werden seitens der Landeshauptstadt München, bzw. unter Mitwirkung der Stadt, StartUps und technologieorientierten Unternehmensgründer\*innen durch die Bereitstellung geeigneter Flächen, die Nutzung von Gemeinschaftsflächen sowie durch intensive Beratung geeignete Rahmenbedingungen während der Startphase angeboten. Ein ähnliches Konzept verfolgen die Münchner Gewerbehöfe der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH), die Handwerksbetrieben in verdichteten Stadtteilen bedarfsgerechte Mietflächen und eine gemeinsame Infrastrukturnutzung anbietet.

### **3. Leitfaden für Mehrfachnutzungen im Gewerbe**

Die unter Punkt 2. aufgeführten Beispiele zeigen Mehrfachnutzungen im Bereich Wohnen, Freizeit und Gewerbe im Normalfall als exklusive monofunktionale Nutzung, also die Nutzung eines Raumes für den gleichen Zweck durch verschiedene Nutzer\*innen, aber nicht durch unterschiedliche Nutzungsarten.

Ein Hemmnis, das einer Mehrfachnutzung entgegensteht, ist auch der Wunsch nach einem exklusiven Verfügungsrecht und die Vermeidung von Konflikten mit anderen Nutzer\*innen. Mehrfachnutzer\*innen verzichten auf Flexibilität und Identifikation. Mehrfachnutzung erfordert ein hohes Maß an Koordination. Es entstehen Kosten durch erweiterte Nutzungszeiten für z.B. Pförtner\*innen und Hausmeister\*innen. Mehrfachnutzer\*innen sind auf Informationen über die Verfügbarkeit und Konditionen von Räumlichkeiten angewiesen und sie müssen die Konditionen einer Mehrfachnutzung, wie Mieten und eingeschränkte Verfügbarkeit in Kauf nehmen. Darüber hinaus ist in vielen Fällen bei einer Nutzungsänderung, bzw. Nutzungserweiterung durch Mehrfachnutzung eine bauordnungsrechtliche Genehmigung einzuholen.

Zur Umsetzung einer Mehrfachnutzung muss das passende Raumangebot zur Verfügung stehen, Konflikte müssen minimiert werden, Vertrauen, Transparenz und annehmbare Nutzungskonditionen müssen vorliegen. Für eine Mehrfachnutzung und Zwischennutzung sind alle städtischen und privaten Räume und Flächen interessant, die in der Stadt nicht ausreichend genutzt werden. Für die Ausstattung mehrfach genutzter Flächen gibt es aber keine konkreten Anforderungen und Vorgaben. Bei Mehrfachnutzungen und Zwischennutzungen handelt es sich überwiegend um individuelle Projekte, für deren Umsetzung es keine genormten Vorgaben gibt. Der Ablauf, die beteiligten Akteur\*innen, die Her-

ausforderungen sind immer unterschiedlich. Insoweit stellen sich vor einer Mehrfachnutzung komplexe Fragen, die im Vorfeld einer Mehrfachnutzung abzuklären sind.

#### Standort

- Ist das Stadtviertel/ Umgebung für die Art der Mehrfachnutzung geeignet ?
- Gibt es in dem Stadtviertel/Umgebung den Bedarf für diese Mehrfachnutzung ?
- Ist die Fläche oder die Räumlichkeit gut angebunden (auch nachts) ?

#### Besitz, Nutzen und Instandhaltung

- Wie wird die Fläche oder die Räumlichkeit aktuell genutzt ?
- Wem gehört die Fläche oder die Räumlichkeit ?
- Wer verfügt über die Fläche oder die Räumlichkeit ?
- Wieviele m<sup>2</sup> Fläche stehen zur Verfügung ?
- In welchem Zeitraum kann die Fläche oder die Räumlichkeit mehrfach- oder zwischengenutzt werden ? In welchem Zeitrahmen ist eine gemeinsame Nutzung möglich ?
- Ist ein „Zugang“ zu der Fläche oder der Räumlichkeit auch außerhalb der Nutzung möglich ?
- Wie empfindlich ist die Ausstattung ? Gibt es Gefahren, die beseitigt werden müssen ?
- Wie sind die allgemeinen Nutzungsbedingungen ?
- Welche Infrastruktur ist notwendig ?
  - Strom, WLAN, sanitäre Einrichtung, Müll
- Ist eine Betreuung der Nutzer\*innen der Fläche oder der Räumlichkeit notwendig ?
  - Wenn ja, wer übernimmt die Betreuung ?
- Ist ein Wachdienst notwendig ?
- Wer übernimmt die Reinigung, Erhaltungs- und Wartungsarbeiten ?
- Welche vertraglichen Regelungen zur Inanspruchnahme der Fläche oder der Räumlichkeit sind notwendig und wer sind die Vertragspartner\*innen ?

#### Kosten und Budget

- Welche Investitionen und Kosten fallen für die Nutzung an ?
  - Planungskosten
  - Mietkosten, Kautions
  - Einrichtung, Equipment
  - Herstellungs- und Erhaltungskosten
  - Reinigung und Wachdienst
  - Müllbeseitigung
  - Versicherungen
- Welche Kosten könnten durch Förderung übernommen werden ?

### Steuern, Haftung- und Versicherung

- Welche Steuern sind abzuführen ?
  - Umsatzsteuer, Mehrwertsteuer
  - Steuern auf Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung
- Welche Versicherungen sind notwendig ?
- Fluchtwege, Brandschutz
- Wer haftet im Schadens- und Unglücksfall ?

### Genehmigungen

- Welche Aktivitäten/ Mehrfachnutzungen sind möglich ?
- Welche Genehmigungen sind einzuholen ?
  - ist eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für die Nutzung notwendig ?
  - Entsteht ein zusätzlicher Stellplatzbedarf
  - Ist eine gewerberechtliche Erlaubnis notwendig ?

### Beteiligte

- Eigentümer\*innen
- Mieter\*innen/Nutzer\*innen
- Expert\*innen, Berater\*innen
- Verwaltungen/ Genehmigungsbehörden
  - ggf. Lokalbaukommission, Kreisverwaltungsreferat – Abt. Gewerbe, Kommunalreferat-Immobilienmanagement
- Bezirksausschüsse
- Sponsor\*innen
- freie Träger

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird auf der Basis dieser Fragen, die sich im Vorfeld einer Mehrfachnutzung von Gewerbeflächen stellen, einen Auftrag an ein externes Beratungsbüro für die Erstellung eines Leitfadens zur Mehrfachnutzung von Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien vergeben. Die hierfür benötigten Mittel stehen im vorhandenen Budget des Produktes 44571100 Wirtschaftsförderung zur Verfügung.

Dieser noch zu erstellende Leitfaden wird nach Fertigstellung im Onlineauftritt des Referates für Arbeit und Wirtschaft auf der städtischen Webseite [www.muenchen.de](http://www.muenchen.de) veröffentlicht.

Darüber hinaus werden mögliche Nutzer\*innen bei der Umsetzung einer möglichen Mehrfachnutzung auf der Grundlage dieses Leitfadens zielgerichtet beraten und unterstützt.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Die Beschlussfassung ist hinsichtlich der Klimaschutzprüfung mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz abgestimmt.

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. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, auf der Grundlage der im Vorfeld einer Mehrfachnutzung von Gewerbeflächen zu klärenden Fragen, einen Auftrag an ein externes Beratungsbüro zur Erstellung eines Leitfadens zu vergeben.
2. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird den Leitfaden nach Fertigstellung im Onlineauftritt des Referates für Arbeit und Wirtschaft veröffentlichen und in geeignetem Umfang dafür werben.
3. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02777 der Fraktion Die Grünen-Rosa Liste vom 24.05.2022 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss** nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

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

Clemens Baumgärtner  
Berufsm. StR

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

**V. Wv. RAW - FB 2**

zur weiteren Veranlassung.

Am