

Innovationsprojekt im Rahmen des Zero Waste Innovation Hubs (ZWIH)

Projektsteckbrief

ZERO WASTE ZENTRUM

Erarbeitung eines Konzepts für ein

Zero Waste Zentrum in der Landsberger Straße 328a in München.

Projektidee

München **befindet sich auf dem Weg zur Zero Waste City** und verfolgt ambitionierte Ziele zur Transformation hin zu einer zirkulären Stadt. In diesem Kontext **erkannte die Porticon West Gewerbeimmobilien GmbH das strategische Potenzial** ihrer Immobilie in der Landsberger Str. 328a in München. Statt einer konventionellen Nutzung **sollte geprüft werden, ob dort ein innovatives Zero Waste Zentrum entstehen kann** – ein Ort, an dem Kreislaufwirtschaft nicht nur gedacht, sondern im urbanen Alltag sichtbar, erlebbar und wirtschaftlich tragfähig umgesetzt werden kann.

Die Ursprungsidee des Zentrums verstand sich als **integriertes Ökosystem**, das zentrale Elemente der Circular Economy bündelt: Reparatur-Services, Upcycling-Werkstätten, Flächen für Secondhand-Lösungen sowie Bildungs- und Community-Formate. Ziel war es, **diesen Ansatz zu prüfen und ein skalierbares Modell zu entwickeln**, das als Leuchtturmprojekt für München und darüber hinaus wirken konnte.

Projektziele

Langfristiges Ziel: Beitrag zur Abfallminimierung, Ressourcenschonung und Förderung nachhaltigen Konsums bei gleichzeitiger Schaffung lokaler Arbeitsplätze.

Projektziel: Erarbeitung eines Nutzungskonzepts für ein Zero-Waste-Zentrum der Porticon West Gewerbeimmobilien GmbH

Projektergebnisse / Output und KPIs zur Erfolgsmessung:

- **Konzeption:** Ein Konzeptpapier, das die Betriebs- und Nutzungsidee für das Zentrum strukturiert und transparent wiedergibt und als Grundlage für eine Umsetzungsplanung dient.
- **Interne Koordination:** Zwei interne Workshops zum Projekt-Kick-off und -Abschluss.
- **Ökosystem-Aktivierung:** Ein Co-Creation-Workshop mit relevanten Stakeholdern und potenziellen Nutzern.
- **Flächennutzungs-Scouting:** Eine kuratierte Übersicht potenzieller Mieter und Partner.
- **Roadmap:** Konkrete Umsetzungsempfehlungen mit nächsten Schritten zur Umsetzung.

Zusätzlich erarbeitete Porticon West folgende Konzeptbausteine:

- Die Bewertung des Nutzungskonzepts anhand wirtschaftlicher Kenndaten im Hinblick auf Umbau- und Ausbaumaßnahmen sowie Mietzinsen, inklusive Grundrisstypologien (u. a. Grundrissanpassungen) und Anforderungen bei Nutzungsänderungen etc.
 - Erstellung eines Termin- und Meilensteinplans für die Umsetzungsphase.
 - Erste Ansprache von geeigneten potenziellen Mietern/Nutzern.

Projektbeteiligte

- **Auftraggeber:** Referat für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt München (RAW) im Rahmen des ZWIH.
- **Projektpartner:** Porticon West Gewerbeimmobilien GmbH.
- **Projektleitung & Umsetzung:** Circular Munich e.V.
- **Stakeholder:** Potenzielle Partner (z.B. Stadt, Universitäten, Handwerkskammer etc.) und Mietende (z.B. Träger, Unternehmen / Betriebe).

Projekttablauf

Das Projekt wurde in vier Arbeitspaketen zwischen April und September 2026 umgesetzt:

AP1: Projekt-Setup & Zielbild

- Abstimmung von Zielen, Scope und Vorgehen zwischen Porticon West und ZWIH-Team.
- Interner Kick-off-Workshop zur Schärfung der Fragestellung und Entwicklung eines ersten Zielbilds.

AP2: Analyse & Wissensaufbau

- Markt- und Best-Practice-Analysen sowie Vernetzung mit ähnlichen Projekten.
- Identifizierung relevanter Stakeholder und Rahmenbedingungen.
- Ableitung von Chancenräumen und ersten Hypothesen für ein tragfähiges Geschäftsmodell.

AP3: Co-Creation & Business-Modell

- Einbindung von Stakeholdern und potenziellen Nutzer*innen.
- Co-Creation-Workshop zur Konkretisierung des Betriebs- und Nutzungskonzepts.
- Entwicklung erster Wirtschaftlichkeitsansätze.

AP4: Roadmap & Abschluss

- Konsolidierung und Bewertung der Ergebnisse.
- Ausarbeitung des finalen Nutzungskonzepts und einer Umsetzungs-Roadmap.
- Umsetzungshinweise zu Genehmigungen, Recht, Logistik und Stakeholderanbindung.
- Interner Abschlussworkshop.

Datenerhebung/Beispiele

- **Marktanalyse & Recherche:** Über 120 Organisationen aus Handel, Handwerk, Herstellung, Verwaltung und Kreislaufwirtschaft wurden recherchiert und rund 70 Interviews bzw. Kontaktaufnahmen durchgeführt, um Marktbedarf, Wirtschaftlichkeit und mögliche

Nutzungskonzepte für die Landsberger Straße 328a einzuordnen.

- **Best-Practice-Vergleiche:** Einbezogen wurden u. a. Erfahrungen von Munich Urban Colab, WERK1, MakerSpace, Kreisler, Repair Rebels, Decathlon, Tower to the People/Circular Hub Hamburg, Farm Konstanz, CE.NRW und Circular Berlin sowie internationale Vorbilder wie ReTuna (Schweden) und United Repair Centre (Niederlande).
- **Beteiligungsformate:** Ein interner Kick-off-Workshop (April 2026), ein Co-Creation-Workshop mit rund 15 Stakeholdern aus Wirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft (Juni 2026) sowie ein interner Abschluss-Workshop (Juli 2026) dienten der gemeinsamen Erarbeitung und Validierung der Ergebnisse.
- **Wirtschaftliche Einordnung:** Auf Basis, der von Porticon West bereitgestellten Kostenschätzungen wurden drei Sanierungsszenarien mit Investitions-, Mietzins- und Umsatzbedarf berechnet, um die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Standorts realistisch einzuordnen.

Umsetzung

- **Fünf Nutzungshypothesen wurden bewertet:** Circular Einkaufszentrum, Start-up-Hub als Co-Working-Space, Start-up-Hub mit Werkstätten, Kompetenzzentrum für Bürgerbildung/Repair-Café sowie Kompetenzzentrum Repair & Refurbishment (B2B). Vier Konzepte erwiesen sich für die Landsberger Straße 328a als nicht tragfähig, u.a. aufgrund der Lage des Gebäudes.
- **Empfohlenes Nutzungskonzept:** Ein **Kompetenzzentrum für Repair & Refurbishment im B2B-Bereich wurde als tragfähigste Nutzung identifiziert.** Ein oder mehrere Hauptbetreiber sollen als wirtschaftlicher Anker fungieren und gemeinsam mit Porticon West, der Landeshauptstadt München sowie weiteren Unternehmen ein Circular-Economy-Ökosystem aufbauen.
- **Branchenschwerpunkt:** Elektro- und Haushaltsgeräte sowie Sportartikel/technische Bekleidung wurden im Co-Creation-Workshop als geeignete Branchen bestätigt.
- **Wirtschaftliche Größenordnung:** Der erforderliche Investitionsbedarf hängt maßgeblich vom Umfang der baulichen Sanierung ab und bestimmt unmittelbar die notwendige Kaltmiete. Ein wirtschaftlich tragfähiger Hauptbetreiber / Ankermieter muss entsprechend über ein Geschäftsmodell mit ausreichendem Jahresumsatz verfügen, um diese Miete dauerhaft tragen zu können.
- **Flächenkonzept:** Ein Beispielmmodell sieht eine Logistikebene (Anlieferung, Lager), eine Arbeitsebene (Werkstatt, Reparatur) und eine Büroebene (Empfang, Verwaltung, Showroom) vor. Eine höherwertige Modernisierung der Bestandsimmobilie ist dafür nicht erforderlich.
- **Ergebnisdokument:** Alle Erkenntnisse wurden im Bericht „Nutzungskonzept & Handlungsempfehlung“ konsolidiert und Porticon West sowie dem Referat für Arbeit und Wirtschaft als Entscheidungsgrundlage für die weitere Realisierung übergeben.

Empfehlung für die Umsetzung

- **Initiatorenkreis bilden:** Porticon West, die Landeshauptstadt München und Circular Munich sollten die weiteren Schritte gemeinsam koordinieren und die Rahmenbedingungen für Aufbau und Betrieb des Kompetenzzentrums festlegen.

- **Hauptbetreiber gewinnen:** Ein **Open Call bzw. offenes Interessenbekundungsverfahren** soll geeignete Betreiber / Ankermieter mit nachgewiesener Erfahrung in den Bereichen **Repair, Refurbishment oder Reverse Logistics** identifizieren. Diese könnten als **Ankermieter** das Kompetenzzentrum wirtschaftlich aufbauen und weiterentwickeln.
- **Ökosystem aufbauen:** Der künftige Hauptbetreiber sollte frühzeitig an bestehende Förder- und Qualifizierungsprogramme der Stadt (z. B. das Münchner Beschäftigungs- und Qualifizierungsprogramm MBQ) sowie an relevante Unternehmens- und Kreislaufwirtschaftsnetzwerke angebunden werden.
- **Konzept schärfen:** Zunächst sollte der Branchenfokus auf Elektro- und Haushaltsgeräte vertieft werden, während das Potenzial im Bereich Sportartikel und technische Bekleidung offen gehalten wird, um flexibel auf Markt- und Betreiberentwicklungen reagieren zu können.
- **Schrittweise Umsetzung starten:** Bauliche Maßnahmen und der operative Start können ab dem vierten Quartal 2026 beginnen, sobald ein Hauptbetreiber/Ankermieter gefunden ist. Eine vollständige Flächenbelegung ist dabei keine Voraussetzung – der Standort kann mit einem Betreiber beginnen und schrittweise wachsen.
- **Erfolgsfaktor Zusammenarbeit:** Der langfristige Erfolg hängt maßgeblich von einer engen, verbindlichen Zusammenarbeit zwischen Betreiber, Porticon West und der Landeshauptstadt München sowie von einem Betriebsmodell ab, das nicht dauerhaft von Fördermitteln abhängig ist.

Unter dem Angebot „**Zero Waste Innovation Hub**“ fördert munich business, die Wirtschaftsförderung im Referat für Arbeit und Wirtschaft, Innovationsprojekte im Bereich Zero Waste, Zirkularität und Ressourceneffizienz. Dabei begleitet ein ausgewähltes Beratungsteam mit fachlicher Expertise ein Unternehmen / eine Organisation bei der Erarbeitung und Umsetzung. Neben den Innovationsprojekten bietet der Zero Waste Innovation Hub weitere Angebote in Form von Workshops und Netzwerkveranstaltungen für Münchner Unternehmen und Startups. Das Angebot geht aus dem Zero-Waste-Konzept der Landeshauptstadt München hervor und unterstützt die Transformation der Wirtschaft auf dem Weg zur Zero Waste City.

**Möchten Sie ein ähnliches Projekt durchführen und haben Fragen?
Wenden Sie sich gerne an folgende Ansprechpartner:**

Zero Waste Innovation Hub

Zero Waste Innovation Hub Team

info@zero-waste-hub.de

<https://www.munich-business.eu/standort-muenchen/klimaschutz-ressourcen/zero-waste-hub.html>

Ansprechpersonen Referat für Arbeit und Wirtschaft

Dr. Ursula Triebswetter, ursula.triebswetter@muenchen.de;

Ramona Hempen, ramona.hempen@muenchen.de

Beratungskontakt von Circular Munich e.V.

Lina Maria Echeverri-Roeder, hello@circular-munich.com

Porticon West Gewerbeimmobilien GmbH

Petra Zimmerer, p.zimmerer@porticon-west.de
www.porticon-west.de