

Gewerbehöfe auch für Kreativwirtschaft öffnen

Antrag Nr. 08-14 / A 05043 von Herrn Stadtrat Josef Schmid, Herrn Stadtrat Richard Quaas und Herrn Stadtrat Marian Offman vom 24.01.2014

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00010

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 22.07.2014 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag Nr. 08-14 / A 05043 von Herrn Stadtrat Josef Schmid, Herrn Stadtrat Richard Quaas und Herrn Stadtrat Marian Offman vom 24.01.2014
Inhalt	Darstellung der kreativwirtschaftlichen Vermietung und der aktuellen Flächenbelegung in den Gewerbehöfen
Entscheidungsvorschlag	Die Gewerbehöfe stehen, wie in der Vergangenheit, auch zukünftig Bewerbern aus der Kreativwirtschaft offen
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Gewerbehöfe, Kreativwirtschaft, MGH, MGS

Gewerbehöfe auch für Kreativwirtschaft öffnen

Antrag Nr. 08-14 / A 05043 von Herrn Stadtrat Josef Schmid, Herrn Stadtrat Richard Quaas und Herrn Stadtrat Marian Offman vom 24.01.2014

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00010

1 Anlage

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 22.07.2014 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Herr Stadtrat Josef Schmid, Herr Stadtrat Richard Quaas und Herr Stadtrat Marian Offman haben am 24.01.2014 den Antrag Nr. 08-14 / A 05043 gestellt (Anlage 1), wonach die Verwaltung beauftragt werden soll zu prüfen, ob und in welchem Umfang städtische Gewerbehöfe auch für Bewerber aus der Kreativwirtschaft geöffnet werden können, wie groß der aktuelle Leerstand in den Gewerbehöfen ist und welcher Gewerbehof für derartige Nutzungen bevorzugt in Frage kommt.

1. Belegung der Gewerbehöfe mit Betrieben aus der Kreativwirtschaft

Gemäß der Definition der Bundesregierung, die auch in München der Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft zugrundegelegt wird, umfasst die Kreativwirtschaft folgende Bereiche:

- Architekturmarkt
- Buchmarkt
- Designwirtschaft
- Filmwirtschaft
- Kunstmarkt
- Markt für darstellende Künste
- Musikwirtschaft
- Pressemarkt
- Rundfunkwirtschaft
- Software/Games-Industrie
- Werbemarkt
- Sonstiges (z.B. Bibliotheken, Dolmetscher etc.)

Die MGH betreibt derzeit sechs Gewerbehöfe sowie das MTZ mit einer vermietbaren Fläche von rund 71.000 m². Sie hat satzungsgemäß die Aufgabe, in ihren Gewerbehöfen und dem Technologiezentrum kleine und mittelständische Gewerbebetriebe und innovative Betriebe aus dem Technologiesektor anzusiedeln. Soweit Betriebe diesen Kategorien entsprechen, fallen darunter selbstverständlich auch Firmen aus dem Sektor der Kreativwirtschaft.

Gemäß obiger Definition sind aktuell von den 327 Mietern in den sechs Gewerbehöfen 59 der Kreativwirtschaft (entspricht 18 %) zuzurechnen. Insgesamt belegen diese Betriebe 7.648 m² von insgesamt 62.955 m² vermietbarer Fläche in den Gewerbehöfen. Dies entspricht einer Quote von 12,15 %.

Darüber hinaus fallen mehr als 30 % der Mieter des Münchner Technologiezentrums (MTZ) unter die Kategorie Kreativwirtschaft und nutzen damit 34 % der dort verfügbaren Fläche.

Die MGS stellt in ihren zwei Gewerbehöfen weitere 33.000 m² Gewerbefläche der Wirtschaft zur Verfügung. Von den insgesamt 115 Mietern sind 31 (dies entspricht 27 %) der Kreativwirtschaft zuzurechnen. Diese Mieter belegen eine Fläche von insgesamt 5.525 m² (17 % der Gesamtmietfläche).

Die Auswertung wurde auf der Basis der Tätigkeitsangaben der Betriebe zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages gemacht.

Der im Antrag geforderten Öffnung der Gewerbehöfe für Betriebe der Kreativwirtschaft wird damit seit vielen Jahren bereits Rechnung getragen.

2. Flächenbelegung in den Gewerbehöfen

Derzeit ergibt sich bei der Flächenbelegung in den Gewerbehöfen folgendes Bild:

Gewerbehof	Vermietbar	Vermietet	Vermietet -%
Perlach	1.796 m ²	1.796 m ²	100 %
Frankfurter Ring	4.041 m ²	3.950 m ²	97,75 %
Giesing	9.044 m ²	8.782 m ²	97,10 %
Sendling	10.434 m ²	10.176 m ²	97,53 %
Westend	26.640 m ²	25.845 m ²	97,02 %
Laim	11.000 m ²	8.640 m ²	78,55 %
Ostbahnhof	25.900 m ²	25.664 m ²	99,09 %
Am Westpark	7.100 m ²	6.810 m ²	95,92 %

Generell ist festzuhalten, dass eine 100 %-ige Belegung aufgrund der laufenden Fluktuation nicht möglich ist. Die freien Flächen in den Gewerbehöfen sind durch aktuelle Aus- und Umzüge bedingt. Die Hauptgründe hierfür sind erforderliche Renovierungsarbeiten und Kleinparzellierungen. Außerdem ergeben sich Leerstände durch gewisse Zeitabstände zwischen dem Auszug des Vormieters und dem Einzug des Nachfolgers. Flächen werden als Leerstand geführt, auch wenn Folgemietverträge bereits unterschrieben sind.

Der Gewerbehof Laim wurde im Frühjahr 2011 neu eröffnet. Erfahrungsgemäß dauert die Erstbelegung eines Gewerbehofes gut drei Jahre, um eine zielgruppenspezifische und satzungskonforme Belegung eines Gewerbehofes dieser Größe sicherzustellen. 78,55 % der Flächen sind derzeit bereits belegt, für insgesamt 83 % der Flächen bestehen Mietverträge. Derzeit werden über weitere 12 % der Flächen konkrete Verhandlungen geführt. Es ist daher damit zu rechnen, dass dieser Gewerbehof bis zum Sommer / Herbst 2014 zu mehr als 90 % belegt ist.

Im Gewerbehof Laim sind damit bereits 59 Mieter eingezogen; für vier weitere Mieter bestehen Mietverträge (Mietbeginn Mai / Juni 2014). Eine Zahl, die im Vergleich nahezu mit dem Gewerbehof Giesing für den gesamten Gewerbehof erreicht wurde. Das bedeutet, dass es mit dem Gewerbehof Laim in außergewöhnlich hohem Maße gelungen ist, entsprechend dem Auftrag, möglichst kleine Einheiten anzubieten.

3. Nutzung größerer Einheiten durch mehrere Mieter

Da die Gewerbehöfe in aller Regel Flächen ab 40 m² anbieten, können jedem Interessenten eigene Räume zur Verfügung gestellt werden. Eine gemeinschaftliche Nutzung eines Raumes durch verschiedene Mieter ist daher nicht erforderlich. Selbstverständlich können aber auch mehrere Mieter einen Raum gemeinsam anmieten, bzw. einzelne Mieter Teile der Räume untervermieten. Seitens der MGH wird jedoch keine Anmietung von Teilbereichen einzelner Räume angeboten.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kulturreferat abgestimmt.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Die Ausführungen zur gegenwärtigen Situation der kreativwirtschaftlichen Vermietung und der aktuellen Flächenbelegung in den Gewerbehöfen werden zur Kenntnis genommen. Die Gewerbehöfe der MGH und der MGS stehen im Rahmen der bewährten Vermietungspraxis Bewerbern aus der Kreativwirtschaft bereits seit langem und auch künftig offen.
2. Der Antrag Nr. 08-14 / A 0 05043 von Herrn Stadtrat Josef Schmid, Herrn Stadtrat Richard Quaas und Herrn Stadtrat Marian Offman vom 24.01.2014 ist hiermit geschäftsunterbrechungsgemäß erledigt.
3. 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

Josef Schmid
2. Bürgermeister

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. RAW - FB II

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Kulturreferat
an das Kommunalreferat
z.K.

Am

Herrn
Oberbürgermeister
Christian Ude
Rathaus
80331 München

Stadtrat Josef Schmid
Stadtrat Richard Quaas
Stadtrat Marian Offman

ANTRAG
24.01.14

Gewerbehöfe auch für Kreativwirtschaft öffnen

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob und in welchem Umfang die städtischen Gewerbehöfe auch für Bewerber aus der Kreativwirtschaft geöffnet werden können und wie viele Flächen in Gewerbehöfen derzeit leer stehen, bzw. nicht vermietet sind.

Dabei sollte prinzipiell auch berücksichtigt werden, dass größere räumliche Einheiten von mehreren Nutzern, bzw. Mietern belegt werden können und sich die Mieten auch an der Leistungsfähigkeit der Nutzer orientieren. Dem Stadtrat ist dabei auch darzustellen, welche Gewerbehöfe für eine derartige Mitnutzung bevorzugt in Frage kommen.

Begründung:

Die Kreativwirtschaft spielt nicht nur in München eine immer größere Rolle, die Kreativen haben aber vielfach bei der Suche nach geeigneten Arbeitsräumen und Werkstätten Probleme auf den freien Mietmarkt geeignete und bezahlbare Räumlichkeiten zu finden. Nachdem es im ureigensten Interesse der Stadt ist, die kreative Szene im Burgfrieden zu halten, sollte darüber nachgedacht werden, auch die städtischen Gewerbehöfe für diesen Mieterkreis zu öffnen. Das Miteinander von etablierten Gewerbebetrieben mit kreativen Sparten kann sich auch sehr befruchtend für alle Seiten zeigen.

Josef Schmid, Stadtrat
Fraktionsvorsitzender

Richard Quaas, Stadtrat
stv. Fraktionsvorsitzender

Marian Offman, Stadtrat