

**Errichtung eines Gewerbehofes im Münchner Norden;  
Realisierungsbeschluss  
Finanzierung  
Änderung des MIP 2014-2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02476**

**Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 21.04.2015 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	Beschluss des Stadtrates vom 15.01.2013
<b>Inhalt</b>	Vorlage eines Realisierungskonzeptes zur Errichtung des Gewerbehofs Nord als weiteren Baustein des Münchner Gewerbehofprogramms
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Der Gewerbehof Nord wird gemäß dem vorgelegten Realisierungskonzept errichtet. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Gewerbehöfe, Gewerbehof Nord, Gewerbehofprogramm, MGH

**Errichtung eines Gewerbehofes im Münchner Norden;  
Realisierungsbeschluss  
Finanzierung  
Änderung des MIP 2014-2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02476**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am  
21.04.2015 (VB)  
Öffentliche Sitzung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag des Referenten</b>	<b>1</b>
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>1</b>
<b>2. Gewerbehof Nord</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Städtebauliche Verträge</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Ergebnisse des Wettbewerbs</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Bauliches Konzept</b>	<b>6</b>
<b>2.4 Belegungsstruktur</b>	<b>7</b>
<b>2.5 Schätzung der Baukosten</b>	<b>7</b>
<b>2.6 Realisierungskonzept</b>	<b>10</b>
<b>2.7 Grundstücks- und Mittelübertragung</b>	<b>10</b>
<b>2.8 Weitere Planung und Bauzeit</b>	<b>12</b>
<b>3. Wirtschaftlichkeitsberechnung</b>	<b>12</b>
<b>4. Finanzierung</b>	<b>12</b>
<b>5. Vereinbarkeit mit dem EU-Beihilferecht</b>	<b>14</b>
<b>6. Weiteres Vorgehen</b>	<b>16</b>
<b>7. Haushaltstechnische Abwicklung</b>	<b>16</b>
<b>7.1. Investitionszuschuss für die Errichtung des Gewerbehofes (Drittmittel)</b>	<b>16</b>
<b>7.2. Grundstücksübertragung</b>	<b>16</b>
<b>7.3. Investitionszuschuss für die Errichtung des Gewerbehofes (Mittel LHM)</b>	<b>17</b>
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>18</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>19</b>

**Errichtung eines Gewerbehofes im Münchner Norden;  
Realisierungsbeschluss  
Finanzierung  
Änderung des MIP 2014-2018**

**Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02476**

2 Anlagen

**Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 21.04.2015 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**1. Ausgangslage**

Der Münchner Stadtrat hat 1993 das Münchner Gewerbehofprogramm erstmalig beschlossen und seitdem zweimal fortgeschrieben, zuletzt mit Beschluss des Stadtrates vom 06.03.2007. Ziel ist der sukzessive Aufbau eines flächendeckenden Gewerbehofnetzes in München.

Dieses Konzept erhält und sichert an geeigneten Standorten in der Stadt langfristig anforderungsgerechte Flächen für klassische gewerbliche Gewerbebetriebe und kann den Verlust von klassischen gewerblichen Flächen in der Stadt durch die Überplanung für höherwertigere Nutzungen dadurch zu einem gewissen Teil ausgleichen. Um den betrieblichen Bedarfen der kleinen und mittleren Unternehmen des Handwerks, der Industrie und des Großhandels bei gestapelter Bauweise entsprechen zu können (z.B. hohe Deckenbelastbarkeiten, Lastenaufzüge, breite Erschließungsflächen im Gebäude und Anlieferzonen), sind aber erhöhte Investitionen notwendig. Hierfür werden insbesondere Finanzierungsbeiträge verwandt, die als Gewerbeausgleichsleistung im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung anfallen. Der darüber hinaus gehende Finanzierungsbedarf muss durch ein Fremdkapitaldarlehen der MGH und durch öffentlichen Haushaltsmittel gedeckt werden.

Die gestapelte Bauweise, gepaart mit der Sicherstellung der Funktionalität bis in die obersten Geschosse, nutzt dabei die knappen gewerblichen Flächenressourcen optimal aus. Durch eine Verlagerung der Gewerbeaktivitäten eröffnet sich im Gegenzug an anderer Stelle in der Stadt die Option einer anderweitige Siedlungsentwicklung. Die Münchner Gewerbehöfe und das Gewerbehofprogramm sind eines der erfolgreichsten Beispiele der Mittelstandspolitik der Landeshauptstadt München und haben Vorteile

für die gesamte Stadtgesellschaft: Sie bieten Flächen für klassisches Gewerbe und somit Platz für neue Produkte, innovative, insbesondere auch handwerkliche Ideen und ermöglichen Existenzgründerinnen und -gründern einen schnellen und unkomplizierten Start in die berufliche Selbständigkeit. Standorte innerhalb dicht bebauter Viertel erhalten gewerbliche Arbeitsplätze im urbanen Umfeld. Anwohner und Nachbarn haben weiterhin die Vorteile einer wohnortnahen Versorgung, ohne Auswirkungen wie Staub, Lärm oder Stellplatzprobleme in Kauf nehmen zu müssen. Gewerbehöfe helfen damit, lebendige und urbane Stadtteile langfristig zu erhalten. Standorte im gewerblich geprägten Umfeld nutzen die zur Verfügung stehenden Dichten optimal aus. Ihre Mieter profitieren nicht nur von den Synergien mit anderen Mietern, sondern auch durch die Nähe zu größeren Gewerbebetrieben, die oftmals Bestandteile der Wertschöpfungskette auslagern. Die räumliche Nähe dieser Zulieferer zum gewerblichen Abnehmer der Waren und handwerklichen Dienstleistungen stellt für die Mieter einen klaren Standortvorteil dar und trägt darüber hinaus zu einer Reduzierung von Fahrbeziehungen bei.

Zusammengefasst stellen sich die Vorteile wie folgt dar:

- Gewerbehöfe bieten Flächen, wie sie der Immobilienmarkt in München ansonsten kaum anbietet.
- Langfristige Mietverträge zu dauerhaft günstigen und kalkulierbaren Konditionen geben den Mietern Planungssicherheit.
- Erstvermietung im erweiterten Rohbau ermöglicht den Unternehmen den maximalen Spielraum für einen maßgeschneiderten Innenausbau und bietet die Gelegenheit zu kostengünstigen Eigenleistungen.
- Hohe Deckenbelastbarkeiten (über 1.000 kg /m<sup>2</sup>) und Deckenhöhen, breite Flure und leistungsstarke Lastenaufzüge in alle Obergeschosse bieten gute Voraussetzungen für verschiedenste Branchen.
- Gewerbehöfe nutzen knappe Grundstücksflächen optimal aus und reduzieren dadurch die Kosten und Flächenverbrauch. Die verdichtete Bauweise schirmt Anwohner vor Lärm und andere Belästigungen ab.
- Gleichzeitig werden je nach Standort die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit handwerklichen Dienstleistungen gesichert und lange Anfahrtswege vermieden oder die Nähe zu den gewerblichen Endkunden eröffnet Auftragsperspektiven für mittelständische Betriebe. Auch in diesem Fall werden Anfahrtswege reduziert.

Aktuell mieten in den bestehenden acht Münchner Gewerbehöfen (sechs der MGH, zwei der MGS) und dem Münchner Technologiezentrum ca. 550 Betriebe auf rund 105.000 m<sup>2</sup> Fläche (Anlage 1). Mit diesem Angebot leistet die Stadt München einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der überaus erfolgreichen „Münchner Mischung“ aus kleinen Unternehmen und internationalen Konzernen, aus Dienstleistungsfirmen und alteingesessenen Handwerksbetrieben.

Als jüngstes Objekt wurde im Mai 2011 der Gewerbehof Laim fertiggestellt. Der Gewerbehof mit 11.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche hat nach knapp vier Jahren einen Belegungsgrad von annähernd 89%. Aktuell (Stand Januar 2015) sind die Flächen im Gewerbehof an 66 Betriebe vermietet. Über die Vermietung weiterer 7% der Fläche wird zu diesem Zeitpunkt konkret verhandelt. So sind aktuell Mietverträge mit drei neuen Firmen verhandelt und stehen vor der Unterschrift. Mit vier bereits ansässigen Firmen finden Verhandlungen über eine Ausweitung der Mietfläche statt.

## **2. Gewerbehof Nord**

Durch die Realisierung des Gewerbehofs an der Wilhelmine-Reichard-Straße (Anlage 2) wird das Ziel des Beschlusses zur Fortschreibung des Gewerbehofprogramms vom 06.07.2007, einen neuen Standort im Münchner Norden zu schaffen, erreicht.

Am 15.01.2013 wurde der Stadtrat mit dem Grundsatzkonzept zur Realisierung des Gewerbehofes Nord sowie den Ergebnissen einer vom Referat für Arbeit und Wirtschaft in Auftrag gegebenen Standortanalyse sowie den Ergebnissen einer Energieeffizienzanalyse befasst. Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft beschloss einen Planungswettbewerb für einen Gewerbehof auf dem Grundstück GE 4 durchzuführen und auf der Grundlage der Ergebnisse dem Stadtrat einen detaillierten Finanzierungsvorschlag zur abschließenden Entscheidung über die Realisierung des Gewerbehofs Nord vorzulegen.

Die Errichtung des Gewerbehofs Nord ist eine Ersatzmaßnahmen im Sinne der Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung (SOBON), mit denen der Entfall klassischer gewerblicher Flächen bei einer Überplanung in höherrentierliche Nutzungen ausgleichen werden.

Die auszugleichenden Flächen sind im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm als sog. GE/A Flächen dargestellt und entsprechen den Flächenanforderungen von Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks mit Bedarf an Produktions-, Werkstatt- und Lagerflächen. Der Wirkungskreis der Betriebe des klassischen Gewerbes, die auf entsprechende Gewerbeflächenangebote angewiesen sind, ist in der Regel nicht an ein konkretes Standortumfeld gebunden. Die Einzugsbereiche der Firmen sind in aller Regel stadtweit zu sehen. Neben der Funktionalität der Flächen bzw. des Objekts und dem störungsunempfindliche Umfeld kommt den Anforderungen der verkehrlichen Erreichbarkeit bei der Standortwahl der größte Stellenwert zu.

Aufgrund seiner städtebaulichen Lage und des baulichen Konzepts ist der Gewerbehof Nord daher geeignet, die entfallenden Entwicklungsperspektiven für das klassische Gewerbe zumindest teilweise in München aufrechtzuerhalten.

In dem Objekt werden Flächen geschaffen, die in ihrer Qualität hinsichtlich der zulässigen Emissionen sowie Erreichbarkeit der Betriebe den Erfordernissen für störendes Gewerbe in München entsprechen, wie sie in den nachstehenden Projektgebieten vorhanden waren bzw. noch teilweise gegeben sind. Die nachstehenden Gewerbeflächen sind bereits überplant oder befinden sich aktuell in der Planung, die zu einem Entfall von weiteren Gewerbeflächen führen wird.

Projektname	Entfall GE	altes GE Baurecht	Bplan (neu/künftig)
AGFA	3,7 ha	§ 34 Abs. 2 BauGB	Bplan Nr. 1979
Knorr-Bremse (Süd)	7,3 ha	Bplan Nr. 1688a	Bplan Nr. 1947
Meiller (teilweise)	1,25 ha	Bplan Nr. 1903	Bplan Nr. 2081
Paulaner (teilweise)	1,5 ha	Bplan Nr. 1995	Bplan Nr. 2076 (im Verfahren)
Diamalt	5,1 ha	Bplan Nr. 1904	im Verfahren
<b>Summe</b>	<b>18,85 ha</b>		

Zusätzlich bestehen Umwandlungsabsichten weiterer privater Eigentümer von Gewerbeflächen wie z.B. des GE Rupert-Bodner-Straße (12 ha, Bplan Nr. 950), dessen Erhalt aber für strategisch wichtig betrachtet wird. Würde es hier trotzdem ganz oder teilweise zu einer Ausweisung höherwertiger Nutzungen zu Lasten des klassischen Gewerbes kommen, die einen Anspruch der Stadt auf Gewerbeausgleich auslöst, entsprächen die Flächen des Gewerbehofs Nord grundsätzlich auch den oben dargelegten Anforderungen an Ausgleichsflächen.

Zur Finanzierung des Gewerbehofs im Münchner Norden werden, wie schon zur Errichtung der Gewerbehöfe Giesing und Laim, Drittmittel zur Kofinanzierung herangezogen, um Ersatzflächen für das entfallende Gewerbe sowie ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot in München langfristig zu sichern. Es handelt sich hier um gewerblichen Ausgleichszahlungen, die in den o.g. Fällen im Rahmen der Anwendung der Verfahrensgrundsätze der SOBON vom Referat für Arbeit und Wirtschaft mit den jeweiligen Planungsbegünstigten vereinbart wurden bzw. noch zu vereinbaren sind.

## 2.1 Städtebauliche Verträge

Zur Realisierung des Gewerbehofs im Münchner Norden können, wie schon zur Errichtung der Gewerbehöfe Giesing und Laim, Drittmittel die im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) erhoben wurden, zur Finanzierung herangezogen werden. Einzelheiten zu den jeweiligen städtebaulichen Verträgen werden in dem nichtöffentlichen Beschluss in gleicher Sitzung angeführt.

## **2.2 Ergebnisse des Wettbewerbs**

Entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 15.01.2013 und der Entscheidung des Aufsichtsrates am 04.12.2012 führte die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft – MGH von Juni 2013 bis November 2013 einen EU-weiten, einphasigen Realisierungswettbewerb zur Objektplanung des Gewerbehofs Nord aus. Von einem unabhängigen Expertengremium wurden für die weitere Bearbeitung 16 Architekturbüros zugelassen. 15 Arbeiten wurden eingereicht.

Folgende Büros nahmen am Wettbewerb teil:

- Glass Kramer Löbbert bda, Berlin
- ARGE atelier pk architekten, Berlin
- Arnd Rudolph und Stephanie Fuchs, München
- ARGE Baumschlagler Hutter, München GmbH, München mit N-V-O Nuyken von Oefele Architekten bda
- Birk Heilmeyer und Frenzel GmbH, Stuttgart
- Fischer Multerer, München
- bogevischs buero architekten & stadtplaner gmbH, München
- Maier Neuberger Projekte GmbH, München
- augustinundfrankarchitekten, Berlin
- HOLODECK architects ZTGmbH, Wien
- Köppen Rumetsch Architekten GmbH, Nürnberg
- Gonzalo Moure Architekt, Madrid
- Reinhard Bauer Architekt BDA, München
- Burger Rudacs Architekten, München
- Studio Dietzig Roman Dietzig, München

Das Preisgericht, dem auch sechs Vertreterinnen und Vertreter der Stadtratsfraktionen angehörten, tagte am 12.11.2013. Den Vorsitz übernahm Herr Prof. Ludwig Wappner vom Münchner Architekturbüro Allmann, Sattler, Wappner.

Folgende Entwürfe wurden prämiert:

1. Preis      Glass Kramer Löbbert bda, Berlin
2. Preis      ARGE atelier pk architekten, Berlin mit UTARCHITECTS
3. Preis      Arnd Rudolph und Stephanie Fuchs, München

Anerkennungen:

ARGE Baumschlagler Hutter, München GmbH, München mit N-V-O Nuyken von Oefele Architekten bda

Birk Heilmeyer und Frenzel GmbH, Stuttgart

Nach anschließenden Auftragsverhandlungen mit allen Preisträgern konnte Glass Kramer Löbbert bda mit der Architekturleistung durch die MGH beauftragt werden. Die Durchführungskosten inklusive der Preisgelder wurden aus Eigenmitteln der MGH vorfinanziert.

### **2.3 Bauliches Konzept**

Der Entwurf von Glass Kramer Löbbert wurde vom Preisgericht wegen seinem angemessenen städtebaulichen Auftritt bei Wahrung der Funktionalität ausgewählt. Im Preisgerichtsprotokoll heißt es u.a. dazu:

„Die Arbeit stellt einen angemessen schlichten, aber durchaus gekonnt differenzierten Auftakt für das Gewerbegebiet an der Wilhelmine-Reichard-Straße dar. Der viergeschossige Baukörper mit einem robusten Sockelgeschoss und darüber liegender geschlämmter Ziegelfassade nutzt geschickt unterschiedliche Baukörpertiefen um eine breite Varianz unterschiedlich großer Mieteinheiten anzubieten. Der effiziente Mittelflur erhält Aufweitungen nach Norden und Süden, die den Flur angenehm belichten und ihm eine gewisse Großzügigkeit geben.“

Auf der Grundlage der Entscheidung des Preisgerichts wurde der Entwurf Glass Kramer Löbbert zusammen mit den Fachplanern weiter verfeinert und konkretisiert.

Auf der Basis des bisherigen Planungsstandes ergibt sich eine Geschossfläche von 15.113 m<sup>2</sup> zuzüglich 4.420 m<sup>2</sup> in den Untergeschossen. Nach Abzug der Wände, Verkehrsflächen, Tiefgarage, Technikräume und Gemeinschaftsflächen verbleiben als vermietbare Fläche 10.360 m<sup>2</sup> (davon 1.910 m<sup>2</sup> im UG). Im EG und dem 1. OG sind Deckenlasten von 1500 kg/m<sup>2</sup> vorgesehen, so dass in diesem Bereich problemlos der Einsatz von Gabelstaplern möglich ist. In den weiteren Obergeschossen sollen Deckenlasten bis 1000 kg/m<sup>2</sup> möglich sein. Damit ist auch dort sowohl eine klassische Produktionsweise mit entsprechendem Maschineneinsatz als auch der Materialtransport mit elektrisch betriebenen Hubwagen möglich.

Die drei Lastenaufzüge sichern den künftigen Mietern auch in den Obergeschossen eine problemlose Abwicklung des Materialflusses. Im Hof sind 9 Stellplätze für LKWs vorgesehen. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Hof 25 PKW-Stellplätze (darunter auch Behinder-

tenparkplätze) für Besucherinnen und Besucher und 40 überdachte Fahrradstellplätze zu erstellen. Die Stellplätze für die Betriebe selbst sollen in der Tiefgarage, die auch mit einem Lieferwagen befahren werden kann, nachgewiesen werden.

Flächenaufstellung:

Bruttogeschossfläche (incl. Wände)	19.533 m <sup>2</sup>
Nutzflächen (incl. 226 m <sup>2</sup> WC)	8.450 m <sup>2</sup>
Nutzfläche im Keller	1.910 m <sup>2</sup>
Technikfläche im Keller	400 m <sup>2</sup>
Tiefgarage	2.510 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (durch die MGH belegt, z.B. Müllraum, Hausmeisterwerkstatt, Putzraum etc.)	342 m <sup>2</sup>

Die Nutzflächen sind ohne Zwischenwände berechnet.

## 2.4 Belegungsstruktur

Auch das Angebot des neuen Gewerbehofs wird sich an die mittelständischen Gewerbetreibenden und Existenzgründer wenden. Wie in der bereits oben angesprochenen Strukturanalyse dargestellt, hat sich in den übrigen Gewerbehöfen ein Branchenmix etabliert, der seinen ausgeprägten Schwerpunkt im Bereich Produktion und Handwerk findet.

Einschränkungen für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer ergeben sich aus der baulichen Struktur bzw. Funktionsweise eines Gewerbehofes. Zu nennen sind hier i.d.R. KFZ-Betriebe, die eine große Stellplatzanzahl für die Kundenfahrzeuge benötigen sowie Betriebe, die einen großen Freiflächen- bzw. Freilagerbedarf haben.

Bei der Auswahl der Unternehmen ist auf deren Kompatibilität mit dem Betriebskonzept eines Gewerbehofes zu achten. Es kann sich daher nur um Gewerbebetriebe handeln, die eine nicht nur untergeordnete Produktions- bzw. Werkstattfunktion besitzen. Eine Vermietung an reine Verwaltungs- oder Dienstleistungsunternehmen, die nicht Zielgruppe der Gewerbehöfe sind, scheidet aus.

## 2.5 Schätzung der Baukosten

Wie in dem Beschluss des Stadtrates zum Grundsatzkonzept vom 15.01.2013 dargelegt, hat im Vorgriff der Planungen das Büro Intep, Integrale Planung GmbH, im Auftrag des Referats für Arbeit und Wirtschaft Handlungsvorschläge zur Verbesserung der Energieeffizienz erarbeitet. Die vom Gutachter geschätzten Mehrkosten zur Umsetzung der erhöhten ökologischen Maßnahmen wurden mit 1,8 Mio. € beziffert.

Im Einzelnen bezogen sich die vom Büro Intep erarbeiteten Handlungsvorschläge auf folgende Punkte:

1. Kompakter Baukörper mit hochgedämmter Gebäudehülle
2. Kompakte Grundrisse mit geringer Erschließungsfläche
3. Natürliche Lüftung und intensive Tageslichtnutzung
4. Modulares und flexibles Schachtsystem für die haustechnischen Anlagen (Ver- und Entsorgung)
5. Freie Dachfläche zur maximalen Nutzung der solaren Stromerzeugung
6. Regenwasser-Nutzung für die WC-Spülung und die Außenanlagen

### 2.5.1 erste Kostenschätzung

Die MGH beauftragte Ende 2011 ein Architekturbüro mit einer ersten groben Schätzung der Baukosten, die anhand der möglichen Kubaturen ermittelt wurde. Es wurde eine Geschossfläche von ca. 15.900 m<sup>2</sup> unterstellt und legte im Wesentlichen die Baukosten für den Gewerbehof Laim zugrunde. Dabei ging man von einer hypothetischen Erstellung des Objekts in 2014 aus und setzte hierzu eine Preissteigerung von 15% an.

Grundstückswert	5,1 Mio.€*
Baukosten	28,9 Mio. €**
Innenausbaukosten	0,6 Mio. €**
<b>Summe (mit Stand EnEV 2012)</b>	<b>34,6 Mio. €</b>
zzgl. Mehrkosten Energieeffizienz	1,8 Mio. €
<b>Summe (mit erhöhten ökologischen Standards)</b>	<b>36,4 Mio. €</b>

\* den geschätzten Finanzierungskosten wurde der Wert des Grundstücks in Höhe von ca. 5 Mio. € zugerechnet

\*\* Baukostenschätzung bei einer Erstellung in 2014

Diese erste vorläufige Baukostenschätzung war Gegenstand des Grundsatzbeschlusses vom 15.01.2013.

### 2.5.2 qualifizierte Kostenschätzung 2014

Auf der Basis des Siegerentwurfes von Glass Kramer Löbber bda, Berlin im Architektenwettbewerb wurde die Planung ab dem Frühjahr 2014 von den Fachplanern weiter konkretisiert.

Die unter Punkt 2.5 angeführten Handlungsvorschläge der Fa. Intep wurden als Bestandteil des Architektenwettbewerbs von Anfang an in den Planungsprozess eingebracht.

Beim Siegerentwurf wurden auch in der weiteren Planung diese Vorschläge weitgehend berücksichtigt.

Der Gebäudekörper wurde unter der Berücksichtigung der flexiblen Kleinparzellierbarkeit kompakt gestaltet. Die Dämmung entspricht den Vorgaben der aktuellen EnEV. Dabei wurde allerdings auch berücksichtigt, dass die handwerklichen und produzierenden Nutzungen in dem Gebäude eine gewisse Abwärme produzieren. Die Dämmung wurde also bewusst so gewählt, dass die Abführung dieser Wärme ohne eine künstliche Belüftung/Klimaanlage energiesparend möglich ist.

Auch die Grundrisse im Gebäude wurden so optimiert, dass keine Flächen verschwendet werden. Insbesondere die Verkehrsflächen sind auf ein notwendiges Minimum beschränkt. Durchgängige Flure sind jedoch erforderlich, um alle Mietparzellen den Zugang zu mehreren Lastenaufzügen zu gewährleisten.

Die Gestaltung der Fenster im Hinblick auf die Raumtiefen ermöglicht eine natürliche Belichtung der Mietflächen im gesamten Raum.

Auf eine mechanische Belüftung wurde bewusst verzichtet. Soweit die Betriebe produktionsbedingt eine Entlüftung benötigen, wird diese einzelfallbezogen von den Mietern selbst installiert.

In den Fluren sind in regelmäßigen Abständen Technischächte (Elektro, Wasser, Lüftung) vorgesehen, die in kurzen Abständen zu den Mieteinheiten die Installation haus- und betriebstechnischer Anlagen erlaubt.

Für die Photovoltaikanlage auf dem Dach wurden von dem beauftragten Elektroplaner vier verschiedene Varianten geprüft. Dabei wurde auch die Möglichkeit berücksichtigt, dass einzelne Mieter produktionsbedingt Lüftungsanlagen nachträglich auf dem Dach installieren müssen. Hierfür muss Platz vorgesehen werden. Die nun vorgesehene Variante stellt einen Kompromiss zwischen beiden Anforderungen dar.

Der Vorschlag der Regenwassernutzung für die WC-Spülung und die Außenanlagen wurde verworfen. Um eine solche Nutzung zu realisieren, wäre der Einbau einer Zisterne auf dem Grundstück notwendig. Da Oberflächenwasser in diese Zisterne eingeleitet wird, wären darüber hinaus Filteranlagen und – um einer Algenbildung vorzubeugen – auch chemische oder technische Maßnahmen zur Wasserbehandlung erforderlich. Im Gebäude müsste neben dem normalen Leitungssystem ein zweites System für diese Wasserversorgung eingerichtet werden. Um sicherzustellen, dass die WC-Spülung immer funktioniert, wären außerdem mindestens zwei Pumpenanlagen erforderlich. Außerdem müsste für den Fall einer längeren Trockenperiode eine Einspeisung von Frischwasser in dieses

System möglich sein. Damit würden nicht nur erhebliche zusätzliche Investitionen entstehen, sondern es würde auch erhebliche laufende Unterhalts- und Wartungskosten anfallen.

Unter Beachtung der Handlungsvorschläge des Büros intep zur Steigerung der Energieeffizienz ergibt sich folgende aktuelle qualifizierte Kostenschätzung.

Grundstückswert	5,10 Mio.€*
Baukosten	27,50 Mio. €**
Baukostenreserve (10%)	2,75 Mio. €***
<b>Summe</b>	<b>35,35 Mio. €</b>

\* den geschätzten Finanzierungskosten wurde der Wert des Grundstücks in Höhe von ca. 5 Mio. € zugerechnet

\*\* Baukostenschätzung inkl. Innenausbaukosten, kalkuliert zu Preisen 2014

\*\*\*Baukostenreserve zur Abdeckung von Kostensteigerungen bei Bau in 2015/16

Damit liegt die qualifizierte Kostenschätzung rund eine Million Euro unter der ersten Schätzung.

## 2.6 Realisierungskonzept

Es ist vorgesehen, dass die MGH als Bauherrin das Objekt erstellt und den Gewerbehof künftig betreibt. Damit folgt das Modell dem Konzept, das dem Gewerbehof Laim zugrundeliegt, der 2011 eröffnet wurde.

## 2.7 Grundstücks- und Mittelübertragung

In dem städtebaulichen Vertrag, der den Bebauungsplan Nr. 1947 (Knorr-Bremse) flankiert, hat sich der Planungsbegünstigte verpflichtet, das Grundstück an die Stadt abzutreten. Der vom Bewertungsamt ermittelte Wert wurde mit der anfallenden Gewerbeausgleichzahlung im Rahmen der SOBON teilweise verrechnet. Die Übereignung an die Stadt kann nach Beschluss des Stadtrates unverzüglich in die Wege geleitet werden.

Die Planungsbegünstigten haben sich im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, sämtliche Vertragsflächen auf ihre Kosten bedingungs- und entschädigungslos von allen Objekten und künstlichen Bodenmängeln vollständig frei zu machen und den Abraum nach Absprache mit dem RGU in dem Umfang zu entsorgen, wie dies für die Herstellung der bebauungsplankonformen Anlagen und die künftige Nutzung notwendig ist. Für das GE 4 hat dies spätestens 9 Monate nach einem Realisierungsbeschluss für einen Gewerbehof zu erfolgen. Besitz, Nutzen und Lasten gehen mit Ablauf des Monats auf die Stadt über, in dem der Sanierungserfolg vom RGU bestätigt und die Verkehrsfläche für die Erschließung benutzbar hergestellt ist.

Zwischenzeitlich hat eine Beprobung des Grundstücks durch die MGH stattgefunden. Die Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube reicht tiefer als das Bauvorhaben. Nach Aussage des Referates für Gesundheit und Umwelt ist eine vollständige Entsorgung aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen nicht erforderlich. Dies bedeutet, dass die Altlasten von den Gebäude überbaut werden könnten. Aus statischen Gründen bedeutet dies aber einen höheren Bauaufwand und damit Mehrkosten gegenüber der qualifizierten Kostenschätzung (Pkt. 2.5.2) in Höhe von ca. 350.000 €. Alternativ wird seitens der MGH der Kostenaspekt einer vollständigen Entsorgung der Altlasten auf dem Baugrundstück geprüft. Die Kosten hierfür würden sich auf ca. 830.000 € belaufen.

Entsprechend den Grundsätzen des Flächenmanagements erfolgt der Grundstückszugang beim UA 8800 Allgemeines Grundvermögen (Buchungskreis 0099); die Zuständigkeit hierfür liegt beim Kommunalreferat.

Mit Beschluss des Kommunalausschusses und des Plenums des Stadtrates vom 04./10.12.2003 (Neuorganisation des Flächenmanagements) wurden die vermögensrechtlichen Übertragungen im Rahmen des sogenannten Treuhandmodells geregelt. Dementsprechend wäre ein Übergang des Grundstücks in das Anlagevermögen des Referates für Arbeit und Wirtschaft im Rahmen eines stadinternen Grundstückserwerbs und eine anschließende Weitergabe des Grundstücks vom Referat für Arbeit und Wirtschaft an die MGH erst zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns des Grundstücks (d.h. erst nach der Bebauung) möglich.

Hintergrund für diese Regelung ist u.a., dass die Fachreferate erst dann mit den kalkulatorischen Kosten (Abschreibungen und Zinsen) belastet werden sollen, wenn das Anlagevermögen zur Produkterstellung eingesetzt werden kann.

Zur Vermeidung höherer Grundstücksnebenkosten ebenso wie zur Verbesserung der Bonität der MGH bei der Aufnahme des Fremdkapitals soll das Grundstück aber frühzeitig und unbebaut in Form einer Sacheinlage dem Eigenkapital der Gesellschaft zugeführt werden. Durch die Gewährung einer Sacheinlage erhöht sich die Beteiligung des Referates für Arbeit und Wirtschaft an der MGH. Eine Belastung des Produkts 6450000 Beteiligungsmangement mit kalkulatorischen Zinsen muss zum Zeitpunkt der Sacheinlage erfolgen.

Aus diesem Grund ist eine Abweichung von dem Treuhandbeschluss gerechtfertigt.

Dementsprechend erfolgt ein Übergang des Grundstücks von der Knorr-Bremse an das Kommunalreferat und anschließend an das Referat für Arbeit und Wirtschaft zum Verkehrswert i. H. v. 5.094.080 €. Das entspricht einem Kaufpreis von 383 €/m<sup>2</sup> Grundstück. Anschließend wird es in die Kapitalrücklage der MGH als Sacheinlage zugeführt, wobei

die Stammkapitalanteile der Gesellschafter gleich bleiben. Stadtinterne Zahlungsflüsse für die Grundstücksübertragung sind damit nicht verbunden. Die mit der Grundstücksübertragung verbundenen zahlungswirksamen Nebenkosten in der Höhe von 260.000 € werden, wie auch im Fall des Gewerbehofes Laim, von der Landeshauptstadt München in Form einer Eigenkapitalaufstockung übernommen. Die Mittel hierfür werden im Planverfahren zum Haushalt 2015 (2. NT 2015) aus dem Finanzmittelbestand bereitgestellt.

Die Grundstücksübertragung unterliegt nicht dem Vergaberecht. Die Aufträge der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH zur Erstellung des Gewerbehofes werden entsprechend §§ 97ff GWB i.V.m. den Vergabeordnungen ausgeschrieben.

### **2.8 Weitere Planung und Bauzeit**

Nach der Entscheidung des Stadtrates wird die MGH beauftragt, die Eingabeplanung zu erstellen und die Baugenehmigung zu beantragen. Nach dem derzeitigen Verfahrensstand kann mit der Baumaßnahme Ende 2015 nach Durchführung der Altlastensanierung begonnen werden. Die ersten Mieter können dann nach rund zweijähriger Bauzeit voraussichtlich ab 2018/2019 einziehen.

### **3. Wirtschaftlichkeitsberechnung**

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung geht von Anlaufverlusten in den ersten 4 Betriebsjahren aus. Im fünften Betriebsjahr (voraussichtlich 2021) ist von einer Vollvermietung auszugehen. Der langjährige Durchschnitt der Auslastungsquote liegt bei den Gewerbehöfen der MGH bei 93%. Dieser Prozentsatz wurde in der Wirtschaftlichkeitsberechnung ab dem vierten Betriebsjahr zugrundegelegt.

Das ermittelte Jahresergebnis ermöglicht eine Fremdkapitalaufnahme durch die MGH in Höhe von 10,3 Mio. €. Bei der Kalkulation wurde der 20 jährige Durchschnitt für langfristige Baudarlehen (10 Jahre) in Höhe von 4,48% angesetzt. Das Darlehen wird über die Gesamtlaufzeit der Abschreibung von 33 Jahren aufgenommen.

Nähere Einzelheiten zur Wirtschaftlichkeit, insb. zu Einnahmen, Anlaufverlusten, Aufwendungen, Erträge und Darlehen sind im nichtöffentlichen Teil der Beschlusses angeführt.

### **4. Finanzierung**

Neben dem Fremdkapitaldarlehen der MGH werden auch Drittmittel zur Finanzierung des Gewerbehofs Nord herangezogen. Wie unter Punkt 2 bereits dargestellt, löste bzw. löst die Umwandlung klassischer gewerblicher Baurechte zugunsten höherwertigerer Nutzungen in einer Reihe von Bebauungsplänen Gewerbeausgleichsforderungen im Rahmen der Sozialgerechten Bodennutzung aus. Die Mittel sind zweckgebunden zur Realisierung neuer klassischer Flächen für den Mittelstand und zur Schaffung entsprechender Arbeitsplätze einzusetzen.

Aufgrund unterschiedlicher Verfahrensstände werden diese zu verwendenden Drittmittel wie folgt in vier Kategorien unterteilt.

Kat. 1 Bereits fällige bzw. vereinnahmte Drittmittel beim Planungsreferat

<b>Summe</b>	<b>5.023.498 €</b>
--------------	--------------------

Kat. 2 Bereits vereinbarte, aber noch nicht vereinnahmte Drittmittel

<b>Summe</b>	<b>3.635.968 €</b>
--------------	--------------------

Kat. 3 Forderungen in Verhandlung

<b>Summe</b>	<b>3.087.500 €</b>
--------------	--------------------

Kat. 4 Verhandlung in Aussicht

<b>Summe</b>	<b>1.040.000 €</b>
--------------	--------------------

Die Finanzierung der Investitionskosten des Gewerbehofs stellt sich unter diesen Annahmen wie folgt dar:

Fremdkapitaldarlehen MGH	10.300.000 €	
Drittmittel SOBON Kat. 1 (vereinnahmt)	5.023.500 €	diese Mittel wurden bzw. werden in Kürze beim Planungsreferat vereinnahmt und müssen zum RAW umgeschichtet werden
Investitionszuschuss LHM	14.926.500 €	diese Mittel stehen bei der Wirtschaftsförderungspauschale 7910.988.3870.3 zur Verfügung (einschl. Restmittel aus Vorjahren)
<b>Finanzierung</b>	<b>30.250.000 €</b>	

In der Finanzierung können derzeit als Drittmittel nur die Mittel der Kategorie 1 eingestellt werden. Für die Mittel der Kategorie 2 in Höhe von 3,6 Mio. € liegen entsprechende Anerkennnisse bzw. Grundvereinbarungen mit den Planungsbegünstigten vor. Die Forderungen sind aber nicht vor der Rechtswirksamkeit des jeweiligen städtebaulichen Vertrages sowie der Rechtsverbindlichkeit des betreffenden Bebauungsplanes fällig. Nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen werden sie vereinnahmt und dem städtischen Haushalt zugeführt. Sie sind zweckgebunden für das Gewerbehofprogramm zu verwenden und reduzieren damit im gleichen Umfang den oben genannten Anteil des Investitionszuschusses der Stadt München. Das gleiche gilt bei einem erfolgreichen Abschluss der jeweiligen städtebaulichen Verträge in den Fällen der Kategorie 3 und 4.

Darüber hinaus wurden im Zuge der SOBON Verhandlungen zum Bebauungsplan Nr. 1930 a (Hofmannstraße), am 21.05.2005 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der LHM und dem Planungsbegünstigten bzgl. des Gewerbeflächenausgleichs geschlossen und bereits vollzogen. Anlass war die Umwandlung der Gewerbeflächen am Kernstandort Siemens an der Hofmannstraße zugunsten neuer höherwertiger Bürobaurechte. Der Gewerbeausgleich kam der Stadt, Kommunalreferat, in Form eines zwischenzeitlich vollzogenen Grundstücksgeschäfts (geldwerte Leistung) zugute. Diese Flächen wurden im Anschluss als klassisches Gewerbe entwickelt (Bebauungsplan Nr. 1930b, GE Koppstraße) und in den folgenden Jahren vom Referat für Arbeit und Wirtschaft bereits weitestgehend im Rahmen der Mittelstandsförderung vergeben. Soweit bereits verkauft, wurden die Erlöse aus den Grundstücksgeschäften vom Kommunalreferat vereinnahmt und dem städtischen Haushalt zugeführt.

#### **5. Vereinbarkeit mit dem EU-Beihilferecht**

Die Finanzierung des Projekts darf nicht gegen das in Art 107 AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union) normierte Beihilfenverbot verstoßen. Danach sind Beihilfen der öffentlichen Hand, gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen. Beabsichtigte Beihilfen sind daher nach Art. 108 Abs. 3 AEUV vorab der Kommission vorzulegen, um prüfen zu lassen, ob die Maßnahme mit dem Binnenmarkt vereinbar ist (Notifizierungspflicht).

Für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) wird im Art 106 Abs. 2 AEUV ein Ausnahmetatbestand für staatliche Beihilfen formuliert. Mit Beschluss der Kommission vom 11.01.2012 über die Anwendung des Art. 106 Abs. 2 AEUV (Freistellungsbeschluss) definierte die Kommission Voraussetzungen, bei deren Vorliegen Ausgleichsleistungen für DAWI von der Anmeldepflicht gemäß Art. 108 Abs. 3 AEUV freigestellt sind.

Soweit für diesen Fall relevant, müssen zusammengefasst folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Das Unternehmen muss mit einer DAWI beauftragt werden –die Betrauung darf grundsätzlich höchstens für zehn Jahre erfolgen, es sei denn dass für die Investitionen längere Abschreibungszeiträume gelten.
- Die Ausgleichsleistung darf 15 Mio. EUR pro Jahr (Durchschnitt der Jahresbeiträge der für den Betrauungszeitraum vorgesehenen Ausgleichsleistungen) nicht übersteigen.

- Es ist ein Betrauungsakt erforderlich, der inhaltlich insbesondere folgende Punkte festlegen muss:
  - Gegenstand und Dauer der gemeinwirtschaftlichen Verpflichtung,
  - das betraute Unternehmen,
  - Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistungen,
  - Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen
  - Verweis auf den Freistellungsbeschluss.

Die Voraussetzungen für die Ausreichung des Investitionszuschusses nach Maßgabe des Freistellungsbeschlusses werden erfüllt.

Im wesentlichen wird auf folgende Punkte verwiesen:

- Die Münchner Gewerbehofgesellschaft erstellt und betreibt Gewerbehöfe in München. Das neue Vorhaben Gewerbehof Nord ermöglicht ein anforderungsgerechtes Angebot an kleinteiligen Mietflächen für klassische Gewerbebetriebe und Existenzgründern zu marktgerechten Konditionen. Der Gewerbehof Nord dient insoweit auch der Versorgung der Münchner Bevölkerung mit entsprechenden Dienstleistungen und sichert damit ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Vor dem Hintergrund der sich weiter reduzierenden Gewerbeflächenangebote in der Stadt liegt der Ausbau des Netzes an Gewerbehöfen damit im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse.
- Der Investitionszuschuss für die MGH beträgt insgesamt 20 Mio. € und wird entsprechend dem Baufortschritt ausgereicht. Der Durchschnitt der für den Betrauungszeitraum von 33 Jahren vorgesehenen Ausgleichsleistungen übersteigt den Schwellenwert von 15 Mio.€ p.a. nicht.
- Die vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie die entsprechenden Ausführungen im Beschluss legen die erwarteten Kosten und Einnahmen sowie die zugrundeliegenden Parameter dar und genügen insoweit den Anforderungen der EU Kommission. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt, wie im Freistellungsbeschluss gefordert dar, dass die Ausgleichsleistungen nicht über das hinausgehen, was erforderlich ist, um die Nettokosten für die Erfüllung der Verpflichtungen zur Erbringung von öffentlichen Dienstleistungen einschließlich eines angemessenen Gewinns zu decken. Das Beteiligungsmanagement überwacht die Einhaltung des Wirtschaftsplans.

- Die MGH wird im Sinne des Freistellungsbeschlusses damit betraut, den Gewerbehof Nord entsprechend dem dargestellten Konzept zu errichten und zu betreiben. Dieser Stadtratsbeschluss ist Bestandteil des Betrauungsakts im Sinne des Beschlusses der Europäischen Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Gewährung von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (2012/21/EU).

## **6. Weiteres Vorgehen**

Dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung der MGH wurde das Realisierungskonzept zur Verwirklichung des Gewerbehofes Laim in ihren Sitzungen am 10.12.2014 vorgelegt. Die Gremien haben diesem Realisierungskonzept einstimmig zugestimmt. Nach einem positiven Beschluss des Stadtrates zur vorliegenden Stadtratsvorlage wird die MGH als nächsten Schritt die Eingabeplanung erstellen und die Genehmigung für die Errichtung des Objekts beantragen. Im Anschluss erfolgt die Vergabe der Bauaufträge.

## **7. Haushaltstechnische Abwicklung**

### **7.1. Investitionszuschuss für die Errichtung des Gewerbehofes (Drittmittel)**

Die Landeshauptstadt München reicht ab 2015 an die MGH-Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH für die Errichtung des Gewerbehofs Nord einen Investitionszuschuss aus in Höhe von 5.023.498 € über die investive Finanzposition 7910.985.7550.3 Wirtschaftliche Angelegenheiten; Investitionszuschuss an MGH für Gewerbehof Nord. Die Deckung der erforderlichen Finanzmittel erfolgt aus den Einnahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (Planungsreferat). Die Abwicklung erfolgt im Haushaltsplanverfahren für das Jahr 2015.

### **7.2. Grundstücksübertragung**

Der innerhalb der Stadtverwaltung zwischen Kommunalreferat und Referat für Arbeit und Wirtschaft abzuwickelnde Grundstückserwerb erfolgt ohne Zahlungsströme.

Die der MGH im Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung entstehenden Grunderwerbsnebenkosten werden der Gesellschaft in Form einer Eigenkapitalerhöhung gewährt. Die erforderlichen Mittel i.H.v. 260.000 € werden aus dem zentralen Finanzmittelbestand bereitgestellt und vom Referat für Arbeit und Wirtschaft im Rahmen des Nachtrags zum Haushalt 2015 angemeldet.

### 7.3. Investitionszuschuss für die Errichtung des Gewerbehofes (Mittel LHM)

Die Finanzierung des Investitionszuschusses der MGH i. H. v. 14.926.500 € erfolgt durch Inanspruchnahme der bei Maßnahme 7910.3870 Pauschale für Wirtschaftsförderung im Laufe der vergangenen Jahre angesparten Mittel. Die Gelder werden auf die Finanzposition 7910.985.7550.3 Wirtschaftliche Angelegenheiten; Investitionszuschuss an MGH für Gewerbehof Nord für den Gewerbehof Nord umgeschichtet und dort an die MGH ausge-reicht..

Die in den jeweiligen Jahren erforderlichen Mittel werden im entsprechenden Haushalts-jahr bereitgestellt und das jeweils gültige MIP entsprechend geändert.

Eine Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogrammes 2014-2018 in Investitionsliste 1, Investitionsgruppe 7910, Maßnahme Nr. 3870 und Maßnahme-Nr. 7550 ist aufgrund des dargestellten Sachverhalts wie folgt erforderlich.

UA/ Maßn.Nr./RF.Nr	GRZ	Ausg./ Einn.Ar t	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2013	Summe 2014- 2018	2014	2015	2016	2017	2018	nachrichtlich	
											2019	Finanz. 2020 ff
7910.3870 Pauschale für Wirtschaftsför- derung		B alt	26.177	0	18.593	2.200	8.893	2.500	2.500	2.500	2.500	5.084
		B neu	11.550	0	2.500	0	0	0	0	2.500	2.500	6.550
Differenz			-14.627		0	-2.200	-8.893	-2.500	-2.500	0	0	1.466

UA/ Maßn.Nr./RF.Nr	GR Z	Ausg./ Einn.Ar t	Gesamt- kosten	Finanz. bis 2013	Summe 2014- 2018	2014	2015	2016	2017	2018	nachrichtlich	
											2019	Finanz. 2020 ff
7910.7550 Inv. Zusch. an MGH – Gewer- behof Nord		B alt	300	0	300	300	0	0	0	0	0	0
		B neu	19.950	0	19.950	300	3.000	11.300	5.350			
Differenz					19.650	0	3.000	11.300	5.350	0	0	0

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat, dem Planungsreferat und der Stadtkämmerei abgestimmt. Das Revisionsamt und der Bezirksausschuss 24 - Feldmoching-HasenbergI haben einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Eine fristgerechte Vorlage war nicht möglich, da die erforderlichen Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren. Die Behandlung in der heutigen Sitzung ist zwingend notwendig, um möglichst rasch die Voraussetzungen zur Realisierung des Gewerbehofes zu schaffen.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und der Verwaltungsbeirat für Wirtschaftsförderung, Herr Stadtrat Mario Schmidbauer, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## II. Antrag des Referenten

1. Auf dem Grundstück Wilhelmine-Reichard-Str. wird entsprechend dem vorgeschlagenen Konzept ein Gewerbehof errichtet. Die MGH wird beauftragt, den Gewerbehof entsprechend dem Beschluss zu realisieren.
2. Mit der Übertragung des Grundstücks an die MGH nach dem vorgeschlagenen Konzept besteht Einverständnis.
3. Im Rahmen des Nachtragshaushalts 2015 werden bei der Fipo 7910.985.7550.3 Wirtschaftliche Angelegenheiten, Investitionszuschuss an die MGH-Gewerbehof Nord Mittel in Höhe von 5.023.498 € veranschlagt. Die Gelder stehen im Haushalt des Planungsreferates bei der Sozialgerechten Bodennutzung zur Verfügung und werden für das Referat für Arbeit und Wirtschaft umgeschichtet. Die Landeshauptstadt München führt diese Mittel als Investitionszuschuss der MGH- Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH zu. Diese Mittel sind zweckgebunden für die Planung und Errichtung des Gewerbehofes Nord zu verwenden.
4. Die für die Finanzierung des Investitionszuschusses für die Errichtung des Gewerbehofes an die MGH erforderlichen Planmittel i.H.v. 14.926.500 € werden bei Bedarf auf der 7910.985.7550.3 Wirtschaftliche Angelegenheiten, Investitionszuschuss an MGH für Gewerbehof Nord bereitgestellt (bei negativem Verhandlungsergebnis zur Altlastenbeseitigung erhöht sich der Investitionszuschuss um 350.000 €, siehe Ziffer 2.7 im Vortrag). Die Mittel stehen im investiven Haushalt des Referates für Arbeit und Wirtschaft bei der Finanzposition 7910.988.3870.3 Wirtschaftliche Angelegenheiten, Investitionszuschuss an übrige Bereiche aus den angesparten Mitteln der Wirtschaftsförderungspauschale zur Verfügung und werden umgeschichtet.
5. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2014 – 2018 ist in Investitionsliste 1, Investitionsgruppe 7910, Maßnahme 3870 und Maßnahme-Nr. 7550 wie folgt zu ändern:

Maßnahme 7910.3870		Summe 14 - 18	2014	2015	2016	2017	2018
Pauschale für Wirtschaftsförderung (in T€)	alt	18.593	2.200	8.893	2.500	2.500	2.500
	neu	2.500	0	0	0	0	2.500

Maßnahme 7910.7550		Summe 14 - 18	2014	2015	2016	2017	2018
Investitionszuschuss an MGH für Gewerbehof Nord (in T€)	alt	300	300	0	0	0	0
	neu	19.950	300	3.000	11.300	5.350	0

Die der MGH im Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung entstehenden Grunderwerbsnebenkosten werden der Gesellschaft in Form einer Eigenkapitalerhöhung gewährt. Die erforderlichen Mittel in Höhe von 260.000 € werden aus dem zentralen Finanzmittelbestand bereitgestellt und im Nachtragsverfahren 2015 angemeldet.

6. Das Kommunalreferat wird ermächtigt, die für den Bau des Gewerbehofes erforderlichen Grundstücke des GE 4 (Flst. 1070/1234, 1064/243, ./493, ./490, ./494, jeweils Gemarkung Feldmoching) mit einer Größe von 13.298 m<sup>2</sup> als Sacheinlage im Wert von 5.094.080 € über das Referat für Arbeit und Wirtschaft an die MGH - Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH zu übertragen.
7. Die Maßnahme und deren Finanzierung ist unabweisbar, um zeitnah die erforderlichen Ersatzflächenangebote im Rahmen des Gewerbehofprogramms anbieten zu können.
8. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag.

Der/Die Vorsitzender

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 Planungsreferat  
An das Kommunalreferat  
An die BA-Geschäftsstelle Nord  
z.K.

Am