

Gewerbeflächen für KMUs und Handwerksbetriebe vorhalten

Antrag Nr. 14-20 / A 01260 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Georg Schlagbauer, Herrn StR Sebastian Schall und Herrn StR Thomas Schmid vom 30.07.2015

Flächeneffizienz in Gewerbegebieten

Antrag Nr. 14-20 / A 02101 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Manuel Pretzl und Herrn StR Sebastian Schall vom 09.05.2016

Gewerbeflächen für mittelständische und handwerkliche Betriebe sichern

Antrag Nr. 14-20/ A 02189 von Herrn StR Georg Schlagbauer und Herrn StR Sebastian Schall vom 07.06.2016

Vorhandene Gewerbeflächen optimieren

Antrag Nr. 14-20 / A 02383 von Herrn StR Johann Sauerer vom 05.08.2016

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06715

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 20.09.2016 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag Nr. 14-20 / A 01260 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Georg Schlagbauer, Herrn StR Sebastian Schall und Herrn StR Thomas Schmid vom 30.07.2015, Antrag Nr. 14-20 / A 02101 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Manuel Pretzl und Herrn StR Sebastian Schall vom 09.05.2016, Antrag Nr. 14-20/ A 02189 von Herrn StR Georg Schlagbauer und Herrn StR Sebastian Schall vom 07.06.2016, Antrag Nr. 14-20/ A 02383 von Herrn StR Johann Sauerer vom 05.8.2016
Inhalt	Die Möglichkeit zur Vorhaltung von Gewerbeflächen für mittelständische und handwerkliche Betriebe wird im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms geprüft. Zur Klärung der Rahmenbedingungen für eine Steigerung der Flächeneffizienz in Gewerbegebieten ist einer wissenschaftliche Untersuchung erforderlich.
Entscheidungsvorschlag	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms 2017 dem Stadtrat vorlegen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft beteiligt sich an einer wissenschaftlichen Untersuchung, die geeignet ist Lösungswege aufzuzeigen, wie bestehende Gewerbeflächen effizienter genutzt werden können.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Flächeneffizienz, Gewerbegebiete, Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe

Gewerbeflächen für KMUs und Handwerksbetriebe vorhalten

Antrag Nr. 14-20 / A 01260 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Georg Schlagbauer, Herrn StR Sebastian Schall und Herrn StR Thomas Schmid vom 30.07.2015

Flächeneffizienz in Gewerbegebieten

Antrag Nr. 14-20 / A 02101 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Manuel Pretzl und Herrn StR Sebastian Schall vom 09.05.2016

Gewerbeflächen für mittelständische und handwerkliche Betriebe sichern

Antrag Nr. 14-20/ A 02189 von Herrn StR Georg Schlagbauer und Herrn StR Sebastian Schall vom 07.06.2016

Vorhandene Gewerbeflächen optimieren

Antrag Nr. 14-20 / A 02383 von Herrn StR Johann Sauerer vom 05.08.2016

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06715

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 20.09.2016 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Bedeutung des Gewerbes	2
2. Flächenangebot und -nachfrage	3
3. Flächenbedarf und Gewerbeflächenentwicklungsprogramm	4
4. Flächeneffizienz	5
5. Weiteres Vorgehen	6
II. Antrag des Referenten	7
III. Beschluss	7

Gewerbeflächen für KMUs und Handwerksbetriebe vorhalten

Antrag Nr. 14-20 / A 01260 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Georg Schlagbauer, Herrn StR Sebastian Schall und Herrn StR Thomas Schmid vom 30.07.2015

Flächeneffizienz in Gewerbegebieten

Antrag Nr. 14-20 / A 02101 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Manuel Pretzl und Herrn StR Sebastian Schall vom 09.05.2016

Gewerbeflächen für mittelständische und handwerkliche Betriebe sichern

Antrag Nr. 14-20/ A 02189 von Herrn StR Georg Schlagbauer und Herrn StR Sebastian Schall vom 07.06.2016

Vorhandene Gewerbeflächen optimieren

Antrag Nr. 14-20 / A 02383 von Herrn StR Johann Sauerer vom 05.08.2016

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 06715

4 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 20.09.2016 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Der ehem. Stadtrat Georg Schlagbauer und die Stadträte Sebastian Schall, Manuel Pretzl und Thomas Schmid haben am 30.07.2015 den Antrag gestellt, dass für kleine und mittelständische Betriebe – insbesondere Handwerksbetriebe – Gewerbeflächen in München vorgehalten werden müssen, um durch Flächenangebote und Entwicklungsmöglichkeiten den Abzug der Unternehmen aus der Stadt zu verhindern und damit die diversifizierten Münchner Wirtschaftsstruktur zu erhalten (Anlage 1).

Die Stadträte Hans Podiuk, Manuel Pretzl und Sebastian Schall haben am 09.05.2016 das Referat für Arbeit und Wirtschaft beauftragt aufzuzeigen, wie bestehende Gewerbegebiete im verdichteten städtebaulichen Kontext durch neue flächensparende Konzepte optimiert und effizienter genutzt werden können (Anlage 2).

Der ehem. Stadtrat Georg Schlagbauer und Stadtrat Sebastian Schall haben am 07.06.2016 beantragt, dass die Landeshauptstadt München bei ihrer Flächenpolitik dafür sorgt, dass im Wettbewerb zwischen Wohnbedarfsflächen und Flächen für den gewerblichen Bedarf die Bedürfnisse des Handwerks und des Mittelstandes den Vorrang erhalten, wenn andernfalls Betriebsverlagerungen und Betriebserweiterungen gefährdet würden (Anlage 3).

Der Stadtrat Johann Sauerer hat am 05.08.2016 beantragt, dass die Gewerbeflächen in München durch gezielte Beratung der Eigentümer durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung optimiert werden sollen. Ziel dabei ist ein flächen- und ressourcenschonender Umgang der Flächen, der Priorität vor einer Neuausweisung haben soll (Anlage 4).

1. Bedeutung des Gewerbes

Eine weiterhin günstige Entwicklungsperspektive der Münchner Wirtschaft sichert neben der Deckung der steigenden Nachfrage an Investitions-, Versorgungs- und Dienstleistungsbedarfen, die mit der Bevölkerungsentwicklung einhergeht, im Wesentlichen den finanziellen Handlungsspielraum der Stadt. Dabei ist das klassische Gewerbe unverzichtbarer Teil der diversifizierten Münchner Wirtschaftsstruktur, zur dessen Stabilität es auch in rezessiven Phasen beiträgt. Für den Münchner Haushalt ist eine prosperierende Wirtschaft essentiell. Der Haushaltsplan 2016 der Stadt München hat ein Einzahlungsvolumen von 6,1 Mrd. € . Die Gewerbesteuer trägt hier 2,4 Mrd. € bei und ist mit einem Anteil von 40 % der größte Einzelposten. Wie sich auch im letzten Jahr gezeigt hat, kann bereits die Sorge über einen möglichen Rückgang auf der Einnahmenseite deutlichen Einfluss auf die Ausgabenpolitik nehmen. Es ist daher seit vielen Jahren eine Leitlinie der Münchner Wirtschaftspolitik, durch die Förderung des Mittelstandes die Wirtschaftsstruktur resistenter gegenüber konjunkturellen Schwankungen zu machen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt des Mittelstandes ist die Breite und Vielfalt der Arbeits- und Ausbildungsplätze innerhalb der Stadt. Der Erhalt dieses Spektrums ist wichtig für den Zusammenhalt in der Stadtgesellschaft, da es alle Bevölkerungsschichten entsprechend ihrer jeweiligen Fähigkeiten, Interessen und Qualifizierung anspricht und damit das Einkommen für ein selbstbestimmtes Leben in der Stadt ermöglicht.

Die Bedeutung des klassischen Gewerbes für den Wirtschaftsstandort München wird vom Referat für Arbeit und Wirtschaft nach wie vor sehr hoch eingeschätzt. Auch wenn es keine eindeutige statistische Zuordnung von Unternehmen zu dem Begriff möglich ist, zeigen die folgende Angaben den Beitrag des sekundären Sektors zum Wirtschaftsstandort.

Betrachtet man den Anteil der SV-Beschäftigten des produzierenden Gewerbes in München im Jahr 2015, folgt dieser mit nur noch 16,2% dem allgemeinen fortschreitenden Trend der Tertiärisierung. Dennoch zeigt die Statistik über die letzten Jahre eine leichte Erholung der Zahl dieser Beschäftigungsverhältnisse. Obwohl seit dem Berichtsjahr 2013 aufgrund einer statistisch bedingten Umgruppierung von Betrieben ca. 5.000 Beschäftigten anstelle im sekundären im tertiären Sektor aufgeführt wurden, stieg in den beiden Folgejahren die Anzahl um 8.000 Beschäftigte. Diese leicht steigende Zahl kann als Stabilisierung des Sektors interpretiert werden.

Trotz des geringen SV-Beschäftigtenanteils erwirtschaftete aber das Produzierende Gewerbe im Jahr 2013 mit 20,4 Mrd. € rund 24 Prozent der gesamten Wirtschaftsleistung Münchens. Der Umsatzanteil allein des Verarbeitenden Gewerbes betrug 2013 fast 51%. Der Anteil an der Bruttowertschöpfung hat damit gegenüber der Vorjahre zugenommen und betrug 2013 20,2%.

Diese Zahlen widerlegen Vorstellungen, dass im Zuge des Strukturwandels die Bedeutung des Verarbeitenden Gewerbes in München schrumpfen würde. Vielmehr festigt sich die Stellung Münchens auch als industriell-gewerblicher Standort.

Ebenso darf nicht übersehen werden, dass vom Verarbeitenden Gewerbe einerseits sehr wichtige Nachfrageimpulse für unternehmensnahe Dienstleistungen ausgehen, andererseits dort wichtige Innovationen angestoßen und entwickelt werden. Somit ist gerade das klassische Gewerbe in München der Nährboden für die Industrie 4.0 von Morgen.

Auch für das Handwerk konnte seit 2006 hinsichtlich Beschäftigtenzahlen (+4.700) und Umsatz (+1,8 Mrd. €) eine gute Entwicklung verzeichnet werden. Die Auftragslage ist generell sehr gut. Viele der über 22.000 Betriebe bewegen sich zwischenzeitlich an den Grenzen ihrer Kapazität.

2. Flächenangebot und -nachfrage

Das Flächenangebot an Gewerbeflächen, insbesondere für klassisches Gewerbe und Handwerksbetriebe hat sich in den letzten Jahren laufend reduziert. Wie es sich an der immer stärkeren Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf und Grün und den damit verbundenen stetig steigenden Immobilienpreisen deutlich ablesen lässt, ist die Ressource Fläche in München zu einem sehr knappen Gut geworden.

Dessen ungeachtet besteht eine große Nachfrage an Gewerbeflächen, die das bestehende Angebot in München nicht mehr befriedigen kann.

Die Stadt München ist über die letzten Jahre einer der wenigen verbliebenen Anbieter von klassischen Gewerbeflächen gewesen. Seit dem Jahr 2000 konnten jährlich im Schnitt ca. 3,3 ha Gewerbefläche für die Verlagerung von Firmen in München oder für deren Betriebserweiterung vergeben werden (insgesamt ca. 52,6 ha). Das ermöglichen sukzessive gezielte gewerbliche Flächenentwicklungen auf städtischen Flächen wie z.B. Freiham, Messestadt Riem, Schwablhofstraße und Koppstraße. Das entsprechende Portfolio ist aber aufgrund der großen Nachfrage zwischenzeitlich aufgebraucht.

Trotzdem sind aktuell im RAW 296 Firmen als Nachfrager von Gewerbeflächen vorge-merkt. Es ist festzustellen, dass die Flächennachfrage häufig nicht kompatibel mit den Voraussetzungen des Münchner Immobilienmarktes ist. Insbesondere kann die Nach-frage nach großflächigen Gewerbearealen nicht annähernd berücksichtigt werden. Der nachfolgenden Betrachtung liegen daher nur die Flächengesuche im kleineren und mittleren Segment zu Grunde.

227 Unternehmen geben hierbei einen Flächenbedarf bis zu 4.000 m² Grundstücks-fläche an, davon:

Anzahl Be-triebe	Größenordnung	Summe
95	1.200 m ² und kleiner	9,0 ha
69	zwischen 1.200 m ² u. 2.000 m ²	11,4 ha
63	zwischen 2.000 m ² u. 4.000 m ²	20,0 ha

Davon sind 167 Verlagerungsfälle im Stadtgebiet mit eine Gesamtnachfrage von ca. 40 ha. Der Schwerpunkt der Flächennachfrage liegt im Bereich folgender Branchen: KFZ-bezogenes Gewerbe, Logistik, Bau-/ Ausbaugewerbe, Handel, verarbeitendes Gewerbe. Die Verlässlichkeit der Nachfrage konnte in den letzten Jahren durch die zügige Vermarktung der städtischen Gewerbeflächen bestätigt werden.

3. Flächenbedarf und Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Zwischenzeitlich bestätigen eine wissenschaftliche Gewerbe- und Industrieflächenbe-darfsanalyse (GIFPRO), die vom Referat für Arbeit und Wirtschaft in Auftrag gegeben wurde, sowie entsprechende Aussagen der Erwerbstätigenprognose einen erhebli-chen Bedarf an klassischen Gewerbeflächen. Dieser ist fast ausschließlich der Erwei-terungs- und Verlagerungsnotwendigkeit Münchner Betriebe geschuldet.

Beide Untersuchungen hatten einen Prognosehorizont bis 2030. Die GIFPRO Unter-suchung geht von einem Bedarf von 119 ha aus (davon 111 ha Verlagerungs- und Er-weiterungsbedarf), die Erwerbstätigenprognose definiert eine Bandbreite zwischen 48 und 166 ha, abhängig vom gewerblichen Wiedernutzungsgrad freifallender Gewerbe-flächen.

Für eine gesunde Entwicklung der Stadt sind daher neben dem dringend benötigten Wohnraum, den Grün- und Verkehrsflächen auch Flächenperspektiven für das Ge-werbe in der gesamten Breite der entsprechenden Anforderungsprofile erforderlich. Um die unter Punkt 1 genannten positiven Effekte zu erzielen, ist als zentrales Instru-

ment der städtischen Wirtschaftspolitik auch die Ausweisung von Gewerbeflächen notwendig. Nur wenn entsprechende Flächen am Standort zur Verfügung gestellt werden, können bestehende Firmen erweitern bzw. in der Stadt verlagern und sich neue innovative Fertigungsformen und Wertschöpfungsketten in der Stadt etablieren. Darüber hinaus ermöglichen Betriebsverlagerungen in häufigen Fällen neue Wohnentwicklungen am alten Standort.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft arbeiten derzeit an der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms mit dem Ziel Flächenpotentiale aufzuzeigen, die für eine Gewerbeflächenentwicklung geeignet sind. In 2016 wird der Stadtrat über die Ziele und Strategien sowie die Flächenkulisse der Fortschreibung informiert werden, danach schließt sich eine Informations- und Beteiligungsphase mit den Bezirksausschüssen, den Kammern, Verbänden und weiteren Akteuren an. Anschließend ist geplant, eine Fachveranstaltung unter Einbeziehung von Politik und Wirtschaft durchzuführen. Die abschließende Behandlung und Beschlussfassung ist 2017 vorgesehen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Fortschreibung wird dabei der Vorschlag sein, die Entwicklung von ca. 35 ha neuer Gewerbeflächen über die nächsten Jahre in Angriff zu nehmen. Hier ist u.a. auch zu prüfen, inwieweit hier den diesem Beschluss zugrundeliegenden Anträgen Rechnung getragen werden kann.

4. Flächeneffizienz

Da die Fläche in München begrenzt ist, verknappt sie sich bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt zusehends. Neuentwicklungen von Gewerbeflächen sind nötig, auch wenn sie in München nur noch in begrenztem Umfang möglich sein werden. Umso mehr ist es notwendig, auch neue flächensparende Konzepte zu entwickeln, um auch in der Zukunft Flächen für die unterschiedlichsten Anforderungen des Gewerbes bieten zu können. Ein intelligenter Umgang mit der Ressource Fläche kann für gewerbliche Nutzer mit einem kompatiblen Anforderungsprofil einen Weg aufzeigen, auch im innerstädtischen Kontext ihren Betrieb zu situieren.

Die Verzahnung von Produktion und der digitalen Welt (unter dem Schlagwort Industrie 4.0 zusammengefasst) lassen in Zukunft neue Produktionstechniken erwarten, die sich auch auf den Flächenbedarf und verminderte Störungsgrade auswirken. Auch wenn die Entwicklung erst am Anfang steht, müssen Lösungsstrategien entwickelt werden, um die benötigten Gewerbestrukturen künftig soweit möglich auch in sich künftig weiter verdichtenden städtebaulichen Lagen integrieren zu können.

In Abhängigkeit von den Anforderungsprofilen können auf diese Weise neue Flächenangebote in einem urbanen Umfeld entstehen, die den Unternehmen auch Raum für

Erweiterungen bzw. Verlagerungen innerhalb Münchens bieten. Gemischt gewerbliche Objekte könnten heute störende Funktionen durch nicht störendes Gewerbe oder anderweitige, dem umliegenden Quartier dienende Funktionen ergänzen und diese neuen verdichteten Gewerbeobjekte ins städtische Umfeld einbinden.

Eingehende Erfahrungen hinsichtlich verdichteter Gewerbenutzungen bestehen in München im Bereich des nicht störenden Bürogewerbes und der städtischen Gewerbehöfe, die Flächen in gestapelter Form für störende gewerbliche Nutzungen anbieten. Diese Lösungen werden aber dem oben kurz beschriebenen neuen Mischtyp nicht oder nur zum Teil gerecht. Um sich diesem Thema zu nähern, sind die notwendigen Rahmenbedingungen, die möglichen Lösungen und die zu erwartenden Auswirkungen zu klären.

5. Weiteres Vorgehen

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft will sich daher an einer wissenschaftlichen Studie beteiligen, die anhand geeigneter Beispiele in anderen Städten sowie anhand konkreter Flächen in München und im Münchner Umland Lösungswege aufzeigt. Die Studie soll im Oktober 2017 abgeschlossen sein.

Ziel der Untersuchung sind Erkenntnisse, wie bei der Neuplanung von Gewerbegebieten aber auch bei der Entwicklung von Bestandsgewerbegebieten dem Aspekt der Flächeneffizienz Rechnung getragen werden kann. Auch bei einer künftigen Verdichtung und Nutzungsmischung in heute stadtnahen gewerblichen Lagen soll auf diese Weise auch künftig ein Beitrag zur Flächenversorgung möglich sein, der den unterschiedlichen gewerblichen Anforderungen folgt. Die Auswahl der Untersuchungsgebiete wird mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hinsichtlich der Übertragung in weitere Stadtentwicklungen und Stadtplanungen diskutiert und dem Stadtrat vorgestellt.

Die für die Studie erforderlichen Mittel sind im Haushalt des Referats für Arbeit und Wirtschaft vorhanden.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

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

II. Antrag des Referenten

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Referat für Arbeit und Wirtschaft sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung an der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms arbeiten, den Stadtrat in 2016 über die Ziele, Strategien und Flächenkulisse informieren, die Bezirksausschüsse, Kammern und Verbände beteiligen und die Fortschreibung abschließend dem Stadtrat zur Beschlussfassung 2017 vorlegen.
2. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, sich an einer Untersuchung zu beteiligen, die geeignet ist Lösungswege aufzuzeigen, wie bestehende Gewerbeflächen effizienter genutzt werden können. Die Ergebnisse der Untersuchung werden dem Stadtrat vorgestellt.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01260 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Georg Schlagbauer, Herrn StR Sebastian Schall und Herrn StR Thomas Schmid vom 30.07.2015, der Antrag Nr. 14-20 / A 02101 von Herrn StR Hans Podiuk, Herrn StR Manuel Pretzl und Herrn Sebastian Schall vom 09.05.2016, der Antrag Nr. 14-20 / A 02189 von Herrn StR Georg Schlagbauer und Herrn StR Sebastian Schall vom 07.06.2016 und der Antrag Nr. 14-20 / A 02383 von Herrn StR Johann Sauerer vom 05.08.2016 sind hiermit aufgegriffen.
4. Dieser Beschluss unterliegt 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 2

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An das Planungsreferat HA I

/

z.K.

Am