

**Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms
Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms;
Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1993**

Gewerbehofprogramm intensivieren

Antrag Nr. 14-20 / A 04502 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 05.10.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15570

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 24.09.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms Antrag Nr. 14-20/ A 04502 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 05.10.2018. Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms; Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1993 am 06.02.2018 Beschlussfassung des Stadtrates zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms – GEWI am 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731)
Inhalt	Aktualisierung und Priorisierung der Standortvorschläge zur Er- richtung von Gewerbehöfen Benennung konkreter Schritte zur Umsetzung des Programms
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	---
Entscheidungsvorschlag	Das Gewerbehofprogramm wird fortgeführt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Gewerbehof, Gewerbehofprogramm, MGH, GEWI
Ortsangabe	Gesamtes Stadtgebiet

**Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms
Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms;
Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1993**

Gewerbehofprogramm intensivieren

Antrag Nr. 14-20 / A 04502 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 05.10.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15570

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am
24.09.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag des Referenten	1
1 Ausgangslage	1
2 Wirtschaftlichkeit und Finanzierung	2
3 Standorte mit kurzfristiger Umsetzungserwartung	3
3.1 Gewerbehof Viehhof	3
3.2 Gewerbehof Freiham	4
3.3 Gewerbehof Ostbahnhof Erweiterung	6
4 Standorte mit mittelfristiger Umsetzungserwartung	7
4.1 Gewerbehof Zamdorf	7
4.2 Gewerbehof HansasträÙe	8
5 Standorte mit langfristiger Umsetzungserwartung	8
5.1 Gewerbehof Pasing	8
5.2 Gewerbehof Moosach	9
5.3 Gewerbehof Nordost	10
5.4 Gewerbehof Messestadt Riem	10
5.5 Gewerbehof Perlach Erweiterung	11
5.6 Gewerbehof Sendling Erweiterung	12
5.7 Gewerbehof Maxvorstadt	12
5.8 Gewerbehof Allach	12
6 Weiteres Vorgehen	12
II. Antrag des Referenten	14
III. Beschluss	15

**Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms
Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms;
Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1993**

Gewerbehofprogramm intensivieren

Antrag Nr. 14-20 / A 04502 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 05.10.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15570

2 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 24.09.2019 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Die Fraktion DIE GRÜNEN/RL hat am 05.10.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 04502 gestellt (Anlage 1), wonach die Landeshauptstadt München ihr erfolgreiches Gewerbehofprogramm intensiviert und weitere geeignete Standorte für neue Gewerbehöfe identifiziert und plant.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft gemäß § 7 Abs. 1 GeschO StR, da die zu behandelnde Angelegenheit nicht auf einen Stadtbezirk begrenzt ist.

1 Ausgangslage

Am 18.11.1993 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt München ein Gewerbehofprogramm mit dem Ziel, ein flächendeckendes Netz von Gewerbehöfen im Stadtgebiet aufzubauen. Fortschreibungen dieses Beschlusses erfolgten in den Jahren 1997, 2000, 2007 und zuletzt am 06.02.2018. Entsprechend der Beschlusslage sind auch die peripheren Standortvorschläge weiterzuverfolgen.

Das Münchner Gewerbehofprogramm ist ein Leitprojekt der Stadtentwicklungskonzeption Perspektive München. Leitprojekte zeigen exemplarisch, wie die in den strategischen und thematischen Leitlinien formulierten Ziele und Strategien praktisch umgesetzt und optimiert werden können.

In der Sitzung der Vollversammlung am 19.12.2018 hat der Stadtrat in der Beschlussfassung zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms – GEWI unter Zif-

fer 5.1. des Referentenantrags beschlossen, dass im Rahmen der Förderung des flächensparenden Gewerbes das Referat für Arbeit und Wirtschaft beauftragt bleibt, die am 06.02.2018 beschlossene Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 09951) weiterzuverfolgen und die darin getroffenen Standortvorschläge umzusetzen.

Insofern ist die Intension des Antrags bereits Auftragslage des Referats für Arbeit und Wirtschaft. In dieser Vorlage werden die zuletzt vorgestellten Standorte noch einmal aufgegriffen und durch einen weiteren ergänzt. Alle benannten Standorte sind in der Karte (Anlage 2) dargestellt.

Die Gewerbehofpolitik der Landeshauptstadt München ist seit Jahren ein wesentlicher Baustein der Mittelstandsförderung in München. Mit diesen Gewerbehöfen sollen in verdichteten Stadtteilen kleinteilige Mietflächen angeboten werden. Das Flächenangebot in den Gewerbehöfen stärkt die diversifizierte Wirtschaftsstruktur in München mit ihren kleinen Unternehmen und internationalen Konzernen. In den bisher neun realisierten Münchner Gewerbehöfen steht ein Angebot von über 100.000 m² Mietfläche zur Verfügung. Zielgruppe sind im wesentlichen kleinere und mittlere Handwerksunternehmen und Existenzgründer.

Vor dem Hintergrund der weiteren Verknappung von Flächenressourcen für Gewerbe und der Notwendigkeit flächensparende Lösungen weiter zu forcieren, werden soweit möglich die Voraussetzungen zur Umsetzung aufgezeigt und die Standorte hinsichtlich der Umsetzungserwartung kategorisiert, verbunden mit dem Aufzeigen der nächsten erforderlichen Schritte.

2 Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Die Stadt übernimmt bei der Errichtung neuer Gewerbehöfe erhebliche finanzielle Lasten. Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Finanzierungsmodelle können aber nur für das jeweilige konkrete Projekt erstellt werden. Sie sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig wie Bebauungsmöglichkeit, Bebauungsaufgaben, Baukostenentwicklung, aktuelle Kapitalmarktbedingungen, Grundstückspreise, Entwicklung der gewerblichen Mieten und der Betriebs- und Verwaltungskosten u.ä.. Die genauen Kosten, die für die Stadt München mit einem Gewerbehofprojekt verbunden sind, werden dem Stadtrat detailliert in einem jeweils eigenen Realisierungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

Mit der Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung (SOBON) im Jahr 1995 wurde ein Instrument des Ausgleichs für entfallendes klassisches Gewerbe geschaffen. Die Planungsbegünstigten hatten unter bestimmten Voraussetzungen einen bestimmten realen Flächenausgleich anzubieten, wenn im Zuge einer Überplanung klassisch-gewerbliche Baurechte zugunsten höherwertiger Nutzungen entfielen. Wenn dies nicht möglich war,

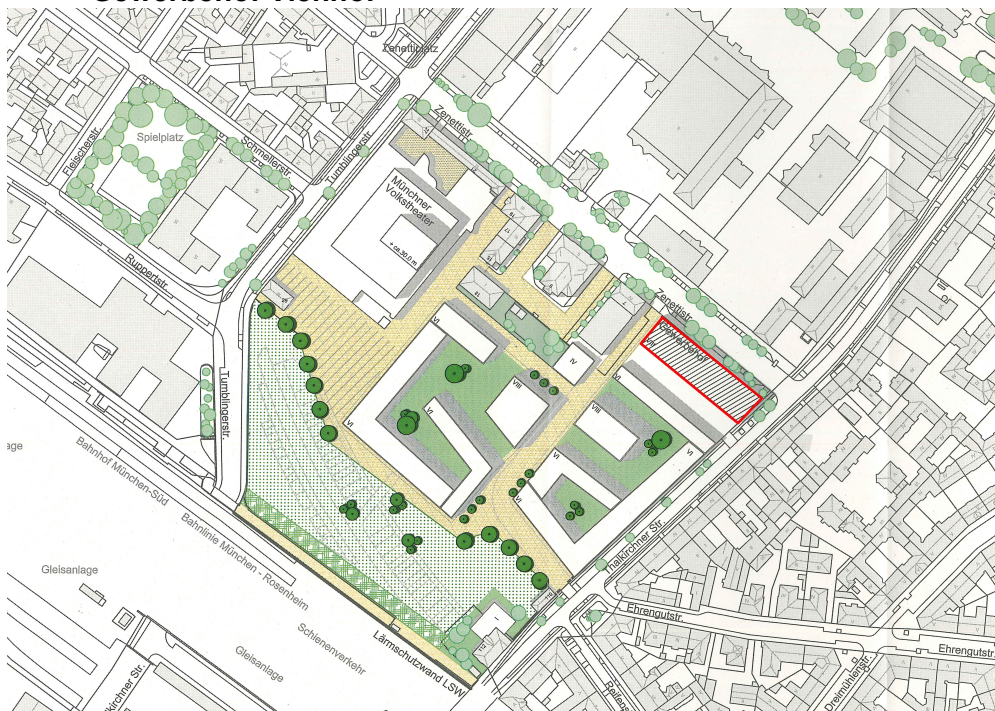
konnten die Planungsbegünstigten sich stattdessen finanziell am städtischen Gewerbehofprogramm beteiligen. Dieses Instrument trug wesentlich zur Finanzierung der Gewerbehöfe Giesing, Ostbahnhof (3. Bauabschnitt), Laim und Nord bei. Der städtische Finanzhaushalt wurde dabei um rund 43 Mio. € entlastet.

Im Zuge der letzten Überarbeitung der Verfahrensgrundsätze der SOBON wurde im Rahmen eines Gesamtpaketes mit dem Ziel, mehr und günstigen Wohnungsbau in München zu ermöglichen, auf die künftige Anwendung des Gewerbeflächenausgleichs verzichtet. Das bedeutet, dass eine Fortführung des Gewerbehofprogramms nur dann möglich ist, wenn die Stadt den nicht durch Mieten zu erwirtschaftenden Investitionsanteil durch einen einmaligen Investitionskostenzuschuss in voller Höhe allein übernimmt. Die Höhe des Zuschusses pro Objekt liegt dabei bei einem unteren zweistelligen Millionenbetrag.

Die nachfolgenden Standortvorschläge folgen dem ursprünglichen Ziel des Gewerbehofprogramms, ein Netz an Gewerbehöfen in der Stadt zu etablieren. Dabei werden bestehende Lücken berücksichtigt, Bedarfsaspekte eingeschätzt aber auch städtebauliche Rahmenbedingungen wie Baurecht und Siedlungsentwicklung. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist eine grundsätzliche Flächenverfügbarkeit an den Standorten, wo Gewerbehöfe realisierbar erscheinen.

3 Standorte mit kurzfristiger Umsetzungserwartung

3.1 Gewerbehof Viehhof



Zur stadtstrukturellen und stadtgestalterischen Neuordnung auf dem Gelände wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Masterplan erstellt, der am 03.07.2019 dem Stadtrat bekanntgegeben wurde. Der Masterplan sieht an der Ecke Zenettistr. / Thalkirchner Str. einen Standort für einen Gewerbehof mit ca. 15.000 m² Geschossfläche vor. Nach Einschätzung des Planungsreferats könnte nach Vorlage aller erforderlichen Beschlüsse und Sicherung der Finanzierung der Gewerbehof auf Grundlage des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB erfolgen.

Am 04.07.2019 hat der Stadtrat die Vorlage „Entwicklung Viehhofgelände“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15330) des Kommunalreferats, als Eigentümerin des Viehhofgeländes beschlossen. Dem Beschluss liegt ein Freimachungskonzept zu Grunde, in dem der Gewerbehof als alternatives Flächenangebot für die von der Absiedlung betroffener Betriebe eine wichtige Rolle spielt.

Das umrissene Baufeld mit ca. 3.500 m² ist allerdings sehr eng bemessen und grenzt an eine südlich vorgesehene Wohnbauentwicklung. Daher sind im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung durch die MGH wichtige Fragen insb. hinsichtlich Andienung und Lärmschutz zu klären.

Im Anschluss daran können die für einen Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss erforderlichen Arbeiten in Angriff genommen werden (städtebaulicher Wettbewerb, Entwurfsplanung, Kostenschätzung).

3.2 Gewerbehof Freiham



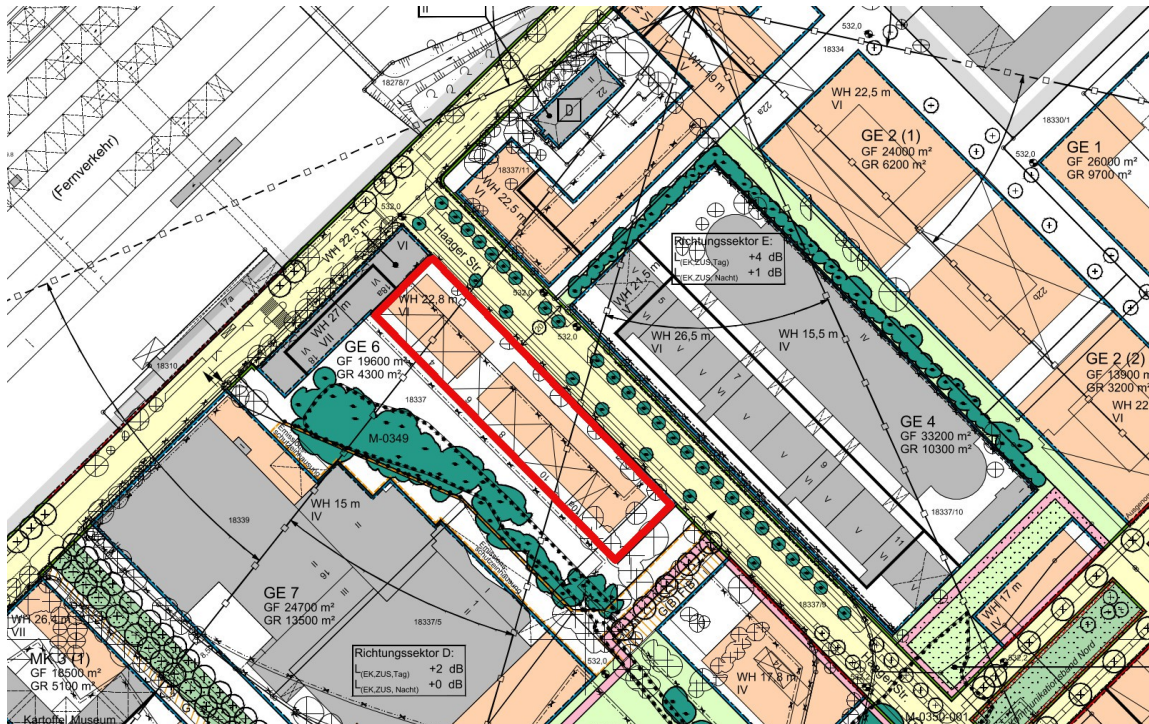
Der neue Stadtteil Freiham ist noch im Aufbau begriffen. In den nächsten Jahren vervollständigt sich hier auf insgesamt 350 Hektar ein neues Quartier, in dem einmal rund 25.000 Menschen leben und bis zu 15.500 Menschen arbeiten werden.

Das Gewerbegebiet Freiham Süd mit seinen 7.500 Arbeitsplätzen liegt südlich der Bodenseestraße und wird seit 2005 realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 1916 a gliedert den Gewerbestandort Freiham in die Teilbereiche Sondergebiet für Fachmarktnutzungen, klassisches Gewerbe für produzierende Nutzungen und ein Gewerbegebiet für höherwertige technologieorientierte Nutzungen.

Das SO Einzelhandel und die für das klassische Gewerbe bestimmten Flächen sind vollständig besiedelt. Flächenpotentiale sind heute nur noch in dem Teilbereich vorhanden, der für höherwertige gewerbliche technologieorientierte Nutzungen vorgesehen ist. Allein unter Berücksichtigung der erforderlichen Flächenzuschnitte kommen hier nur die Baufelder GE 5 und GE 9 in Frage. Das GE 5 wird noch bis Juni 2021 durch eine Unterkunftseinrichtung für Geflüchtete genutzt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das für die Vergabe der städtischen Gewerbegrundstücke verantwortlich ist, hat die Vermarktung dieser beiden Flächen zwischenzeitlich ausgesetzt und ist in Gesprächen mit dem Planungsreferat, um zu klären, ob und inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans der Realisierung eines Gewerbehofes entgegenstehen und um zu prüfen, welches Baufeld die geeigneteren Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbehofes besitzt. Im Anschluss daran können die für einen Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss erforderlichen Arbeiten in Angriff genommen werden (städtebaulicher Wettbewerb, Entwurfsplanung, Kostenschätzung).

3.3 Gewerbehof Ostbahnhof Erweiterung



Der Gewerbehofstandort Ostbahnhof besteht aus drei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt wurde 1986 von der MGS eröffnet. Alle drei Bauabschnitte haben zusammen 25.900 m² vermietbare Fläche. Bei dem 2. Bauabschnitt handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude (E+1) mit insgesamt 4.200 m² Mietfläche. Dieses Gebäude liegt im Umgriff des Umlegungsgebiets Werksviertel. Nach Abschluss des Verfahrens wird dieses Gebäude sowie die anderen Bauabschnitte an der Frieden- bzw. Haager Str. an die Stadt München zurückgegeben und sollen im nächsten Schritt an die MGH übertragen werden. Die Übertragung ist zur Zeit für den 01.01.2020 angedacht. Der Bebauungsplan Nr. 2061 setzt eine höhere GFZ für diesen Bauabschnitt fest. Der Gebäudebestand ist nach Einschätzung des Referats für Arbeit und Wirtschaft sanierungsbedürftig und entspricht nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen des Gewerbes.

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Umlegungsverfahrens bietet es sich an, die alte Baustruktur abzurechen und die klassischen Gewerbeflächen zu ersetzen. Das zusätzliche Baurecht eröffnet die Möglichkeit der Erstellung eines modernen, zeitgemäßen Gewerbehofs mit einer zusätzlichen attraktiven Nutzungsmischung, die auch die neuen gewerblichen Strukturen im Werksviertel aufgreift.

Im Zuge der SOBON fielen im Rahmen des Ausgleichs für entfallende Gewerbeflächen von den Planungsbegünstigten Drittmittel an, die für das Projekt zu verwenden sind.

Zur Klärung der Dringlichkeit der Maßnahme wird die MGH vor dem Hintergrund der Rentabilität eines Neubaufvorhabens prüfen, wie lange der Betrieb des Bestandes wirtschaftlich noch zu vertreten ist.

Nach erfolgtem Umlegungsbeschluss können die für einen Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss erforderlichen Arbeiten in Angriff genommen werden (städtebaulicher Wettbewerb, Entwurfsplanung, Kostenschätzung).

4 Standorte mit mittelfristiger Umsetzungserwartung

4.1 Gewerbehof Zamdorf

Im östlichsten Teilbereich des Gewerbegebiets Zamdorfer Str. ist eine Fläche von ca. 2 ha Größe im Eigentum der Stadt München, die im FNP als GE dargestellt ist, aber rechtlich nicht eigenständig erschlossen ist und planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. 2016 wurde auf der Fläche als Zwischennutzung eine Unterkunftsanlage für Asylbewerber bis zum 31.12.2031 genehmigt.

Das Grundstück ist auch im Umgriff eines Testgebiets, das im Auftrag des Referats für Arbeit und Wirtschaft vom Büro Studio /Stadt / Region hinsichtlich seiner Eignung als zu verdichtendes Gewerbegebiet untersucht wurde. Die Fläche hat Potential zur Ergänzung des Gewerbebandes und die Untersuchung hat gezeigt, dass die städtebauliche Situation eine dichte bauliche Gewerbestruktur wie für einen Gewerbehof nahelegt.

Das Ergebnis der Untersuchung wurde im Beschluss „Gewerbeflächenentwicklungsprogramm – Fortschreibung und Finanzierung“ vom 19.12.2018 als Anlage beigelegt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731).

Voraussetzung für die Umsetzung eines Gewerbehofes ist neben der Schaffung des entsprechenden Baurechts die Sicherstellung der rechtlichen Erschließung. Dazu ist der Erwerb eines ca. 300 m² großen Teilstücks des Flurstücks Nr. 478/0, Gemarkung Berg am Laim erforderlich.

Das Kommunalreferat wird um Eintritt in Erwerbsverhandlungen gebeten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, parallel zu den Erwerbsverhandlungen die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbehofes zu schaffen.

4.2 Gewerbehof HansasträÙe

Das städtische Grundstück Hansastr. 31 hat eine Fläche von ca. 10.700 m² (Flurnummer 8566/0, Gemarkung München 5) mit einer zulässigen Geschossfläche von ca. 15.000 m². Es liegt im Baufeld GE 2 des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 1666, mit einer festgesetzten GFZ von 1,4.

Etwa die Hälfte des Baurechts umfasst das ehemalige Flamuco Verwaltungsgebäude und einige Nebengebäude. Die Flächen stehen in der Verwaltung des Kommunalreferats und werden überwiegend gewerblich zwischengenutzt. Ca. 1.200 m² GF sind vom Feiertag für kreative/kulturelle Zwecke angemietet worden. In der Nachbarschaft befindet sich an der Adi-Maislinger-Str. der Gewerbehof der MGS, der mit 7.800 m² als ein erster Bauabschnitt angelegt wurde. Das ursprünglich für den 2. Bauabschnitt vorgesehene Grundstück wurde zwischenzeitlich an eine Bäckerei zur Erweiterung des Produktionsstandorts vergeben.

Mit dem Kommunalreferat wurde besprochen, die Möglichkeiten zur Ausnutzung des Baurechts im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung prüfen zu lassen. Dafür wurde vom Referat für Arbeit und Wirtschaft ein Nutzer-Bedarfskonzept für eine Nutzungsmischung am Standort von klassischer gewerblicher Wirtschaft sowie Kultur- und Kreativwirtschaft erarbeitet.

Weitere Schritte können nach Vorlage des Ergebnisses erfolgen.

5 Standorte mit langfristiger Umsetzungserwartung

5.1 Gewerbehof Pasing

Die dynamische Entwicklung Pasing in den letzten Jahren sowie der rapide Verlust von geeigneten klassischen Gewerbeflächen im gesamten Stadtgebiet rechtfertigen einen Gewerbehofstandort in Pasing. Die Stadt München ist Eigentümerin der östlich an der Josef-Felder-Str. anschließenden Grundstücke mit den Flurnummern 1207/2, 1208 und 1209, jeweils Gemarkung Pasing, die im FNP als GE dargestellt sind. Unter Berücksichtigung des von der Nordumgehung Pasing in Anspruch genommenen StraÙengrundes verbleibt eine Baufläche von ca. 6.000 m². Darüber hinaus wird für die Realisierung eines künftigen Fußgängerstegs über das Bahnfeld ein Grundstücksteil vorgehalten und eine geplante übergeordnete Radwegeverbindung ist zu beachten.

Angesichts des ungünstigen Flächenzuschnitts ist die Realisierung eines Gewerbehofs und der notwendigen Zuwegungen auf dem Grundstück allein aber nicht vorstellbar. Dazu wäre nach Ansicht des Referats für Arbeit und Wirtschaft der Erwerb des privaten Nachbargrundstücks (Flurnummer 1205, Gemarkung Pasing) mit 3.400 m² erforderlich.

Es ist aktuell mit einem kleineren zweigeschossigen Gewerbegebäude und einer Waschanlage bebaut.

Das Kommunalreferat wird gebeten, in Erwerbsverhandlungen zu treten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbehofes zu schaffen.

5.2 Gewerbehof Moosach

Im Umfeld des Moosacher Bahnhof an der Bauberger Str. wird in den nächsten Jahren ein Speditionsstandort aufgegeben. Das Areal ist im GEWI als A-Fläche dargestellt und hat im Flächennutzungsplan die Ausweisung GE, das Baurecht beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Fläche von 3 ha wurde mittlerweile durch einen privaten Bauträger erworben. Seitens des Investors werden derzeit die umfangreichen Bestandsaufnahmen (Lärm, Artenschutz, Altlasten, etc.) vorgenommen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat gegenüber dem Investor bereits das Interesse am Erhalt der Gewerbenutzung am Standort und an der Errichtung eines Gewerbehofes geäußert. Nach Auffassung des Referat für Arbeit und Wirtschaft wäre an dieser Stelle die Errichtung eines Gewerbehofes sinnvoll und sollte im Zuge einer anstehenden Baurechtsschaffung gesichert werden.

Das Planungsreferat wird gebeten, diesen Aspekt im Zuge einer künftigen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Standort liegt im Umgriff für vorbereitende Untersuchungen in Moosach gemäß § 141 BauGB. Das Ziel ist, in den nächsten zwei Jahren ein intergriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zu erarbeiten und anschließend den Stadtrat mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets zu befassen. Das Planungsreferat wurde mit Beschluss der Vollversammlung vom 28.09.2016 „Städtebauförderung in München, Beginn vorbereitender Untersuchungen in Moosach und Neuperlach (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 05024) beauftragt, die notwendigen Planungsleistungen vorzubereiten. Die Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH wurde vom Planungsreferat beauftragt, die damit verbundenen Planungsleistungen inklusive der Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Das ISEK dient als Grundlage für die anschließende, 10-15 jährige Laufzeit der Sanierung in Moosach. Während der Laufzeit können Sanierungsmaßnahmen über Städtebauförderungsmittel gefördert werden.

Ein Ziel im Handlungsfeld „lokale Ökonomie“ ist auch die Unterstützung der Gewerbetreibenden. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft ist in die Erstellung des ISEK eingebunden. Damit das Planungsreferat den möglichen Einsatz von Städtebauförderungsmittel für die Vorbereitung bzw. die bauliche Umsetzung des Gewerbehofs überprüfen und zusichern kann, ist eine entsprechende Beauftragung erforderlich.

5.3 Gewerbehof Nordost

In Schwabing Freimann, zwischen dem neu entwickelten Domagkpark (vormals Funkkaserne) und dem Gewerbegebiet Joseph-Dollinger-Bogen, befindet sich eine 9 ha große Liegenschaft im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Derzeit stellt der Flächennutzungsplan Gemeinbedarf Sicherheit dar. Aktuell wird der Standort durch die Bundespolizei genutzt.

Im östlichen Teilbereich, zugewandt zum bestehenden Gewerbegebiet Joseph-Dollinger-Bogen, wäre die Schaffung neuer verdichteter Gewerbeflächen auch die Situierung eines Gewerbehofes vorstellbar. Vorbehaltlich einer entsprechenden Schaffung von Baurecht wäre der Standort grundsätzlich für einen Gewerbehof geeignet. Er könnte den bestehenden Standort des Gewerbehofs Frankfurter Ring, der aufgrund seiner baulichen Struktur nach Einschätzung der MGH als eher suboptimal einzuschätzen ist, ergänzen oder ersetzen.

Die zwischenzeitlichen Bestrebungen der Eigentümerin zur Veräußerung des Areals wurden aber bis auf weiteres eingestellt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft prüft daher alternativ die Möglichkeiten, im Rahmen einer zeitlich näher liegenden privaten Grundstücksentwicklung im Umfeld des Frankfurter Rings, einen Gewerbehof zu etablieren.

5.4 Gewerbehof Messestadt Riem

Bereits im ersten Beschluss zum Aufbau des Gewerbehofprogramms am 18.11.1993 sowie in einem zusätzlichen Beschluss des Riem-Ausschusses vom 01.12.1995 wurde die Errichtung eines Gewerbehofes in der Messestadt Riem überlegt.

Auf die Realisierung wurde seinerzeit verzichtet, da mit der Ausweisung und Vermarktung des Gewerbegebiets Nordost über 8 ha Grundstücksflächen für klassische Gewerbenutzungen auch in der nötigen Kleinteiligkeit realisiert wurden. Der Technologiepark (Gewerbegebiet Nordwest) wurde als moderner Gewerbepark konzipiert und ist im ersten Bauabschnitt weitestgehend umgesetzt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat auf die ursprünglich vorgesehene Ausweisung des zweiten Bauabschnitts des Technologieparks zugunsten anderer städtebaulicher Ziele verzichtet. So wurde die dafür vorgesehene Fläche zum größten Teil als Bildungscampus mit Sportpark ausgebildet (Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728d Teil 2). Auf den deutlich reduzierten gewerblichen Restflächen wäre ein Gewerbehof sowohl hinsichtlich der Zulässigkeit der Art der Nutzung als auch aus verkehrlichen Gesichtspunkten nur sehr schwer integrierbar. In dieser Arrondierung des 1. Bauabschnitts des Technologieparks Messestadt West soll sich der Strukturtyp „Technologiepark“ unter anderem aus strukturellen sowie aus städtebaulichen Gründen und aus Vermarktungsgesichtspunkten in Anlehnung an dem bereits realisierten ersten Teil orientieren.

Eine Alternative wäre eine Entwicklung auf dem südlich an die Messestadt Riem angrenzenden ungeordneten Gewerbegebiet Rappenweg, das im FNP als GE dargestellt ist. Es ist zu erwarten, dass im Laufe der nächsten Jahre die Eigentümer der Fläche einer städtebaulichen Neuordnung aufgeschlossen gegenüberstehen. Hier könnten die planerischen Voraussetzungen für einen Gewerbehof geschaffen werden.

Das Planungsreferat wird gebeten, diesen Aspekt im Zuge einer künftigen Bauleitplanung zu berücksichtigen und die Umsetzbarkeit zu prüfen.

5.5 Gewerbehof Perlach Erweiterung

Der im Gewerbegebiet Perlach Süd liegende Gewerbehof Perlach mit nur ca. 1.800 m² Mietfläche wurde in den Jahren 1989 und 1990 als erster Bauabschnitt errichtet und wegen der damaligen Bedarfslage speziell für kleine Kfz-Betriebe konzipiert. Eine Umsetzung des 2. Bauabschnitts auf dem benachbarten städtischen Grundstück (Flurstück 577, Gemarkung Perlach) scheiterte an der unzureichenden Zufahrtssituation zu dem Gewerbegebiet. Der ursprünglich vorgesehene verkehrliche Lückenschluss, die Verlängerung der Wilhelm-Hoegner- Str. bis zur Nailastraße, konnte aufgrund nicht zu lösender Lärm- und Artenschutzproblematiken nicht umgesetzt werden.

Auf der Erweiterungsfläche wurde in den Jahren 2015 und 2016 für eine Dauer von 15 Jahren eine Unterkunft errichtet, in der unbegleitete minderjährige Flüchtlinge untergebracht sind. Eine Lärmschutzmauer trennt das Grundstück vom benachbarten Wohnen.

Eine Lösung der verkehrlichen Probleme verspricht die Umsetzung der sog. „Münchner Lösung“. Im Rahmen des interkommunalen Strukturkonzepts Hachinger Tal soll die Trasse einer neuen Straßenverbindung zwischen der Unterhachinger Str. und der Unterbiburger Str. aufgenommen werden. Mit dem Beschluss „Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung im Hachinger Tal -Interkommunale Aktivierung der Entwicklungspotenziale“ vom 22.02.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07545) wurde das Kommunalreferat gebeten, die erforderlichen Flächen zu erwerben. Das Kommunalreferat teilt mit, dass die Verhandlungen mit der privaten Grundstückseigentümerin nicht aussichtsreich verlaufen. Es besteht keine Bereitschaft zum Verkauf.

Für das Gewerbegebiet Perlach Süd wird durch das Planungsreferat derzeit ein Strukturkonzept erarbeitet. Im Rahmen des Gewerbegebietsmanagements wurde im Juli 2019 ein Workshop mit den Akteuren vor Ort durchgeführt. Ein zweiter Bauabschnitt des Gewerbehofs Perlach wäre nach Beendigung der sozialen Zwischennutzung und einer zu diesem Zeitpunkt ausreichenden Erschließung des GE Perlach Süd grundsätzlich weiter möglich.

5.6 Gewerbehof Sendling Erweiterung

Der Gewerbehof Sendling wurde 1997 mit 10.600 m² Mietfläche eröffnet. Die westlich benachbarten städtischen Grundstücke waren für einen zweiten Bauabschnitt in gleicher Größenordnung zu einem späteren Zeitpunkt reserviert. Im Zuge der Umstrukturierung von wesentlichen Teilbereichen des Gewerbebands Obersendling (z.B. ehem. Siemens und E.ON) in Richtung Wohnen wurde die Errichtung von zusätzlichen Schulbauten vorrangig. Auf der ehemaligen Vorhaltefläche für den 2. Bauabschnitt vom Gewerbehof Sendling erfolgt derzeit der Neubau eines Gymnasiums.

Alternativen für die Erweiterung sind derzeit nicht bekannt. Sollten sich im Zuge der städtebaulichen Entwicklung Möglichkeiten für ergänzende private Lösungen ergeben wird das Referat für Arbeit und Wirtschaft mit den Akteuren Kontakt aufnehmen.

5.7 Gewerbehof Maxvorstadt

Die Maxvorstadt ist eines der wenigen innerstädtischen Siedlungsquartiere, das neben meist gründerzeitlicher Bausubstanz noch über größere geschlossene industriell geprägte Gewerbeareale verfügt. Im Zuge künftiger städtebaulicher Entwicklungen in dem Bereich sollte daher im Rahmen von Umstrukturierungen ein Standort für einen Gewerbehof berücksichtigt werden, um Gewerbe vor Ort in verdichteter Form zu erhalten und wohnortnah der Bevölkerung handwerkliche Produkte und Dienstleistungen anbieten zu können.

Das Planungsreferat wird gebeten, diesen Aspekt im Zuge einer künftigen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

5.8 Gewerbehof Allach

Das Gewerbegebiet Kirschgelände wird in ein Wohngebiet umstrukturiert. Der entstehende Schulbedarf soll vor Ort durch den Bau einer zusätzlichen Schule gedeckt werden. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat daher zugestimmt, den bislang favorisierten Standort aufzugeben. Zusammen mit dem Planungsreferat wird nach einem neuen Gewerbehofstandort im Münchner Nordwesten gesucht.

6 Weiteres Vorgehen

Wie unter den oben stehenden Punkten 3.1 mit 3.3 dargestellt, haben die Standorte

- Gewerbehof Viehhof
- Gewerbehof Freiham
- Gewerbehof Ostbahnhof 2.BA

eine zeitnahe Umsetzungswahrscheinlichkeit und werden priorisiert.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird in diesen Fällen die erforderlichen Schritte durchführen, die für einen Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss erforderlich sind.

Darüber hinaus werden das Kommunal- und das Planungsreferat gebeten, die ihrerseits erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, um die weiteren Projekte voranzubringen. Das betrifft insbesondere die Standorte

- Gewerbehof Zamdorf (Gründerwerb/Baurechtsschaffung)
- Gewerbehof Hansastr. (Machbarkeitsuntersuchung)
- Gewerbehof Pasing (Gründerwerb/Baurechtsschaffung)
- Gewerbehof Moosach (Baurechtsschaffung)
- Gewerbehof Messestadt Riem/Rappenweg (Baurechtsschaffung)

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft weist darauf hin, dass der Beginn der Umsetzung einzelner Projekte abhängig ist von der Konkretisierung der einzelnen Standorte hinsichtlich Baurecht, Verfügbarkeit und der Sicherstellung der Finanzierung. Bei einer Veränderung der Rahmenbedingungen ist die oben dargestellte Priorisierung an die jeweilige Situation anzupassen.

Der Stadtrat wird über jedes einzelne Gewerbehofprojekt im Rahmen eines Realisierungs- und Finanzierungsbeschlusses entscheiden.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Richard Quaas, und der Verwaltungsbeirat für Wirtschaftsförderung, Herr Stadtrat Mario Schmidbauer, die Antragsteller Stadträtin Katrin Habenschaden, Stadtrat Herbert Danner, Stadtrat Paul Bickelbacher, Stadträtin Sabine Krieger, Stadträtin Anna Hanusch, Stadträtin Sabine Nallinger und die ehemalige Stadträtin Gülseren Demirel, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

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

II. Antrag des Referenten

1. Mit der Fortschreibung des Gewerbehofprogramms besteht Einverständnis.
2. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird mit der weiteren Umsetzung des Gewerbehofprogramms beauftragt. Für die im Vortrag unter Punkt 3 aufgeführten Standorte Viehhof, Freiham und Ostbahnhof werden prioritär die notwendigen Schritte durchgeführt, um die Entscheidungsgrundlage für das nächste Gewerbehofprojekt vorzubereiten.
3. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Einsatz von Fördermittel aus dem Bundesländer-Städtebauförderprogramm zu prüfen.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die baurechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der Standortvorschläge für den Gewerbehof Zamdorf, Gewerbehof Pasing, Gewerbehof Moosach, Gewerbehof Messestadt Riem/Rappenweg zu prüfen und ggf. zu schaffen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, im Rahmen seiner Zuständigkeit die Umsetzung der vorgestellten Standortvorschläge zu unterstützen.
6. Das Kommunalreferat wird gebeten, eine Machbarkeitsuntersuchung für einen Gewerbehof HansasträÙe durchzuführen. Dabei soll eine Nutzungsmischung von klassischer gewerblicher Wirtschaft sowie Kultur- und Kreativwirtschaft zugrunde gelegt werden.
7. Das Kommunalreferat wird gebeten, eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 478/0, Gemarkung Berg am Laim zu erwerben, die zur Sicherstellung der rechtlichen Erschließung des städtischen Grundstücks für den Gewerbehofstandort Zamdorf erforderlich ist.
8. Das Kommunalreferat wird gebeten, zur Arrondierung des Gewerbehofstandorts Pasing das Grundstück Flurnummer 1205, Gemarkung Pasing zu erwerben.
9. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04502 der GRÜNEN/RL-Fraktion vom 05.10.2018 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
10. 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.

Zu V.

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

2. An das Planungsreferat HA I

An das Planungsreferat HA II

An das Kommunalreferat

An

z.K.

Am