

Telefon: 0 233-25955
Telefax: 0 233-98925970
Az.: IM-ZD-IWA

Kommunalreferat
Immobilienmanagement

Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM)
Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2020

Gewerbliche Vermietungen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01496

Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 08.10.2020

Öffentliche Sitzung

Anlass	Das Kommunalreferat (KR) wurde mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191) beauftragt, den jährlichen Bericht über freie Gewerbeeinheiten zum Stichtag 30.06.2020 als Bekanntgabe dem Kommunalausschuss vorzulegen.
Inhalt	Jahresbericht zum Stichtag 30.06.2020.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Bekanntgegeben
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Gewerbliche Vermietungen, Gewerberaumbewirtschaftung
Ortsangabe	-/-

I. Vortrag der Referentin

- | | |
|--|---|
| 1. Anlass | 1 |
| 2. Berichtsumfang | 1 |
| 3. Zwischennutzung als Mittel zur Flächenbewirtschaftung | 2 |
| 4. Bericht über zwischenzeitlich erfolgte Belegungen | 3 |
| 5. Fazit | 4 |
| 6. Beteiligung der Bezirksausschüsse | 4 |
| 7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates | 4 |

II. Bekanntgegeben 5

**Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM)
Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2020**

Gewerbliche Vermietungen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01496

Anlage:

Übersicht über freie gewerbliche Flächen

Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 08.10.2020

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Das KR wurde mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191) beauftragt, einen jährlichen Bericht über gewerbliche Vermietungen zum Stichtag 30.06.2020 als Bekanntgabe dem Kommunalausschuss vorzulegen.

2. Berichtsumfang

Im Rahmen der heutigen Bekanntgabe wird über die Bewirtschaftung der stadteigenen Gewerberäume berichtet. Hierzu zählen alle Immobilien, die dem Vermögen des KR zugeordnet sind und gewerblich genutzt werden können. Damit werden auch die stadteigenen Gewerbeeinheiten (GE), die aufgrund eines Verwaltervertrags von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG (GEWOFAG) und Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) verwaltet werden, von dieser Bekanntgabe erfasst (siehe Anlage).

Nicht enthalten sind dagegen Flächen, die

- Wohnungen sind,
- zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden dienen können,

- für Verwaltungszwecke - hierzu zählt auch eine soziale oder kulturelle Nutzung (bspw. durch Kreisjugendring, Caritas) - zur Verfügung stehen,
- als Bunkeranlagen bzw. Sonderobjekte aufgrund baurechtlicher Vorgaben nur sehr eingeschränkt genutzt werden können, oder
- als GE in Schulgebäuden, bspw. für Mittagstische und Pausenverkäufe dienen, da diese im Bedarfsfall von Seiten des Referats für Bildung und Sport (RBS) in Abstimmung mit der jeweiligen Schulleitung ausgeschrieben werden und daher nicht dem breiten Markt zur Verfügung stehen.

Ebenso nicht enthalten sind der betriebseigene Immobilienbestand der Markthallen München (MHM) und die von den MHM verwalteten Immobilien auf dem Vieh- und Schlachthofgelände. Die Entwicklung dieser Gewerbeeinheiten wird im Rahmen der jeweiligen Halbjahresbekanntgabe zum Vollzug des Wirtschaftsplans der MHM im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die MHM gesondert dargestellt. Beim Eigenbetrieb Stadtgüter München (SgM) gibt es keine Gewerbeleerstände.

Neben der Darstellung über die zum Stichtag 30.06.2020 für einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten freien GE (siehe Anlage), erfolgt im Jahr 2020 erstmalig unter Ziff. 4 dieser Bekanntgabe eine Auflistung über zwischenzeitlich realisierte Belegungen von GE.

In dieser angepassten Form soll dem Kommunalausschuss ab 2020 jährlich über die Gewerberaumbewirtschaftung der LHM zum Stichtag 30.06. berichtet werden.

3. Zwischennutzung als Mittel zur Flächenbewirtschaftung

Städtische Gewerbeobjekte unterliegen im Zuge der nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung aufgrund von baulichen Eingriffen (z.B. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) einem ständigen Wandel. In diesem Zusammenhang kann es vorkommen, dass Immobilien nicht durchgehend in vollem Umfang nutzbar sind.

Bevor Baumaßnahmen (z.B. Instandsetzung, Modernisierung, Sanierung, Abbruch und Neubau) umgesetzt werden können, erfolgt, abhängig vom Umfang bzw. der Tiefe des baulichen Eingriffs, eine entsprechend umfangreiche Projektierungsphase (z.B. Bauvoranfragen, Machbarkeitsstudien, Baugenehmigungsverfahren sowie Beschlussverfahren nach den städtischen Hochbaurichtlinien). Sofern in diesem Zusammenhang städtische Immobilien aufgrund bevorstehender baulicher Maßnahmen absehbar ungenutzt sind, wird regelmäßig die Möglichkeit der Zwischennutzung bis zum konkreten Umsetzungszeitpunkt der Baumaßnahme geprüft. Unter Abwägung etwaiger Vor- und Nachteile, u.a. in Bezug auf den zur Verfügung stehenden Zeitraum bis zum Beginn der jeweiligen Maßnahme, dem zur befristeten Nutzbarmachung erforderlichen finanziellen und zeitlichen Aufwand und der möglichst wirtschaftlichen Verwertung, werden Zwischennutzungen wo möglich und sinnvoll, als wirksames Instrument zur angestrebten durchgängigen Flächenutzung angewandt.

Im Rahmen einer möglichst effizienten Flächenbewirtschaftung werden bspw. vorübergehend ungenutzte Flächen in Verwaltungsgebäuden für gewerbliche Zwecke zwischengenutzt. Dazu werden u. a. Konzepte und Ansätze von und in Zusammenarbeit mit dem seit 2014 eingerichteten, referatsübergreifenden Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirt-

schaft (KuK) entwickelt. Ein positiver Effekt ist hierbei die Unterstützung von Kultur- und Kreativschaffenden.

Sofern GE aufgrund anstehender Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten nicht regulär vermietbar sind, werden auch diese hinsichtlich einer möglichen Zwischenbelegung durch die objektverantwortlichen Bereiche im KR geprüft und bspw. durch KuK einer kreativwirtschaftlichen / künstlerischen oder einer anderweitigen Zwischennutzung zur Verfügung gestellt. Aufgrund baulicher Gegebenheiten können größere Objekte entweder als ein einzelnes, großes Gewerbeobjekt oder in Form vieler kleiner GE dargestellt und genutzt werden. In welcher Form eine Zwischennutzung tatsächlich verwirklicht werden kann, hängt dabei maßgeblich vom Zustand der Immobilie und der Marktnachfrage ab.

4. Bericht über zwischenzeitlich erfolgte Belegungen

Die nachfolgende Auflistung benennt die Objekte, die seit der letzten Berichterstattung über freie GE (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191 vom 04.07.2019) einer Nutzung zugeführt wurden:

- Am Krautgarten 27 - 29
Das Objekt wurde am 01.05.2019 an die GEWOFAG übertragen. Dort ist ein Flexi-Heim geplant. Laut Übersicht des Sozialreferats (SOZ) ist die Eröffnung des Flexi-Heims für September/Oktober 2020 geplant.
- Bajuwarenstraße 136
Das Objekt wird seit 15.12.2019 als Büro/Atelier/Studio für Musikproduktion und Musikkomposition zwischengenutzt.
- Baumkirchner Straße 22 b
Die Ladenfläche wurde zum 01.07.2020 vermietet.
- Bodenseestraße 3
Die Wiedervermietung der dortigen drei Läden erfolgte jeweils zum 01.07.2019.
- Dachauer Straße 110 – 116 / Schwere-Reiter-Straße 2
Das sog. Kreativlabor (Teilfläche von ca. 44.600 m²) ist gemäß Beschluss der Vollversammlung vom 27.11.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16466) mit Besitz, Nutzen und Lasten zum 01.01.2020 auf die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) übergegangen. Der Kaufvertrag LHM / MGH und damit die Grundstücksübertragung (Sacheinlage) steht noch aus. Die Gebäude sind alle vermietet. Die MGH hat die bestehenden Mietverträge übernommen. Der Gebäudebestand wird langfristig und überwiegend für Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft erhalten bleiben. Darüber hinaus wird das Gelände von der MGH städtebaulich weiter entwickelt. Im Kreativlabor ist eine Restfläche entlang der Heißstraße mit fünf vermieteten Gebäuden / Gebäudeteilen vorläufig bei der LHM verblieben. Die Gebäude sind vermietet, ein kurzfristig frei gewordener Lagerraum von ca. 30 m² wird durch die LHM wiedervermietet. Diese Restfläche wird von der LHM kurz- bzw. mittelfristig zur Neubebauung gemäß Rahmenplan bzw. B-Plan Nr. 1954 verwertet. Eine Grundstücksteilfläche (MI im B-Plan Nr. 1954) wird nach erfolgter Ausschreibung voraussichtlich 2021 im Erbbaurecht

vergeben. Die verbleibende Restfläche soll mittelfristig auf eine städtische Wohnungsbaugesellschaft übertragen werden. Der Gebäudebestand wird jeweils vor Vergabe vom KR abgebrochen werden.

- Fraunbergstraße 4 / Schäftlarnstraße 178
Bei diesem Anwesen handelt es sich um ein Abbruchobjekt zum Zwecke der künftigen Realisierung eines Wohnprojektes und einer Kita. Um das Gebäude bis zum Zeitpunkt des Abbruchs für eine mögliche Zwischennutzung zu ertüchtigen, wären eigentlich Instandhaltungskosten von ca. 40.000 € einzuplanen gewesen. Das Kulturreferat (KULT) und KuK haben ein Konzept für eine künstlerische, kultur- und kreativwirtschaftliche Zwischennutzung bis Ende 2020 entwickelt und umgesetzt. Folglich wurde in Abstimmung mit der GWG als zukünftigem Bauträger beschlossen, neben den Nutzungsflächen innerhalb des Objektes, auch die Freifläche hinter dem Gebäude Fraunbergstraße 4 (ca. 200 m²) und die Außenfläche vor dem Gebäude (ca. 510 m²) zunächst bis zum 31.12.2020 an das KULT zu überlassen. Eine partielle Verlängerung ist denkbar.
- Maximilianstraße 28
Die GE wurde zum 01.06.2019 als Laden zum Verkauf von Bekleidungsartikeln / Accessoires vermietet.
- Werner-Eckert-Straße 1
Das Objekt weist diverse bauliche Mängel auf. Folgender Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00237) wurde in der Vollversammlung zum Sanierungskonzept am 17.06.2020 gefasst:
Der Kopfbau der Tribüne Riem wird von der MRG im Auftrag der LHM 2020/2021 saniert und dann vom SOZ einem freien Träger zur Nutzung überlassen. Bis zur Sanierung wird eine Sommernutzung durch die Initiative KopfbauT erfolgen. Ein unentgeltlicher Vertrag befindet sich in Vorbereitung.

5. Fazit

Die Darstellung zeigt, dass die Gewerberaumbewirtschaftung bei stadteigenen Immobilien unter der Maßgabe erfolgt, Flächen umfassend zu nutzen und wo immer umsetzbar, sofern keine dauerhafte Nutzung / Vermietung erfolgen kann, eine Zwischennutzung zu ermöglichen. Sollten im Einzelfall GE nicht durchgehend genutzt werden, ist dies auf unvermeidbare bauliche Maßnahmen zurückzuführen.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

III. Abdruck von I. und II.
über das Direktorium HAII/IV- Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

IV. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - ZD-IWA

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An

MHM

SgM

KR-IM-FS

KR-IM-GW

KR-IM-KS

KR-IM-VB

z.K.

Am _____