



An Herrn Stadtrat Pretzl
An Frau Stadträtin Grimm
An Herrn Stadtrat Schall
An Herrn Stadtrat Schmid
Rathaus

Das Handwerk in München erhalten II – Gewerbeflächen in städtischen Vorkaufsrechts-Immobilien an Münchner Handwerker vergeben
Antrag Nr. 14-20 / A 06929 von Herrn StR Manuel Pretzl, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Thomas Schmid
vom 06.03.2020, eingegangen am 06.03.2020

Sehr geehrte Kollegen*innen,

mit Ihrem Antrag fordern Sie, Gewerbeeinheiten in den Häusern, die die Stadt im Rahmen des Vorkaufsrechts erwirbt, gezielt Münchner Handwerkern und Handwerkerinnen anzubieten.

Nach § 60 Abs. 9 GeschO dürfen sich Anträge ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder nur auf Gegenstände beziehen, für deren Erledigung der Stadtrat zuständig ist. Der Inhalt Ihres Antrages betrifft jedoch eine Angelegenheit der Vermietung bzw. Verpachtung von Wohn- bzw. Gewerberaum, die in die Kompetenz der Geschäftsführungen der Wohnungsbaugesellschaften fällt. Hinsichtlich der Bitte an das RAW handelt es sich um eine Angelegenheit, die nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt. Eine beschlussmäßige Behandlung der Angelegenheit im Stadtrat ist daher rechtlich nicht möglich.

Mit Schreiben vom 01.09.2020 beantragte das ursprünglich mit der Bearbeitung beauftragte Referat für Arbeit und Wirtschaft Fristverlängerung bis zum 31.12.2020, der Sie zustimmten.

Zu Ihrem Antrag vom **06.03.2020** teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Das mangelnde Angebot an Gewerbeflächen im Stadtgebiet hat insbesondere für das produzierende Gewerbe negative Auswirkungen. Handwerksbetrieben mit überwiegendem Bedarf an Produktions-, Werkstatt- und Lagerflächen ist es kaum noch möglich, geeignete und preislich leistbare Betriebsflächen in München zu finden. In ihrer Vorreiterrolle kommen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits jetzt soweit möglich Ihrem Anliegen nach.

Die GEWOFAG Holding GmbH vermietet geeignete Flächen immer wieder an Handwerksbetriebe. Insbesondere bei Ankaufsobjekten bleiben bestehende Handwerker Nutzungen möglichst unangetastet, so z.B. eine Schreinerei im Ankaufsobjekt Ehrengutstraße.

In den vergangenen drei Jahren wurden insgesamt 26 Objekte mit Mischnutzung Gewerbe und Wohnen aufgrund des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten zu Gunsten der GEWOFAG erworben. In allen Objekten wurde die bestehende gewerbliche Nutzung unverändert weitergeführt.

Die GWG München ist in den letzten eineinhalb Jahren in 17 Kaufverträge auf Grundlage des städtischen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten eingetreten. Dadurch wurden in der Vergangenheit Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung, mit gemischter Nutzung (Wohnen/ Gewerbe) und auch mit überwiegend gewerblicher Nutzung mit teilweiser Wohnnutzung von der GWG München erworben. Sofern es die Bausubstanz und Verkehrssicherheit der jeweiligen Objekte erlaubt, werden alle gewerblichen Mietverträge, also auch Mietverträge mit Handwerkern, unberührt vom Eigentümerwechsel mit bestehenden Rechten und Pflichten fortgeführt. Mit diesem Vorgehen sichert die GWG München einen wertvollen Beitrag zum Erhalt des Handwerks bzw. der Gewerbetreibenden innerhalb Münchens sowie damit verbunden den Fortbestand der notwendigen Versorgung der Münchner Bürgerinnen und Bürger vor Ort. Nicht zuletzt sichert dies auch die im Antrag formulierte Balance zwischen Wohnen und Gewerbe und reduziert den Pendel-, Liefer- und Wirtschaftsverkehr. Gleiches gilt auch für die GEWOFAG, die ebenfalls in Ankaufsfällen die Gewerbenutzungen unterstützt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) teilte mit, dass bereits versucht wird, durch Errichtung von Gewerbe- bzw. Handwerkerhöfen, klein- und mittelständischen Betrieben eine Lösung für Handwerkerbetriebe zu bieten.

Um auch in oberen Stockwerken produzieren zu können, ist jedoch die Bereitstellung einer entsprechenden Gebäudeinfrastruktur wie z.B. höhere Deckenbelastbarkeit Voraussetzung.

Das RAW teilte weiter mit, dass es gern zur Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbauengesellschaften bereit ist und auch bei der Verwertung von freien Gewerbeflächen in Vorkaufsobjekten seine Unterstützung anbietet, um die aktuell beim RAW notierte große Nachfrage nach Gewerbeflächen zu reduzieren. Nach Ansicht des RAW könnten auch als „A-Fläche“ bezeichnete Räume für das Handwerk grundsätzlich als geeignet betrachtet werden.

Das Kommunalreferat teilte mit, dass nur noch Anwesen in der Verwaltung des Kommunalreferates stehen, die vor dem Beschluss des Stadtrates, das Vorkaufsrecht direkt zugunsten der städtischen Wohnungsbauengesellschaften zu erwerben (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 00858), erworben wurden. Diese Anwesen werden sukzessive reprivatisiert.

Derzeit befinden sich noch elf Vorkaufsobjekte im Eigentum des Kommunalreferates. Davon werden zehn Anwesen selbst verwaltet, eins steht in der Verwaltung der GEWOFAG. In den Anwesen gibt es insgesamt neun gewerblich nutzbare Mieteinheiten, welche an Münchner Gewerbetreibende vermietet sind. Sie werden als Bar, Lager, Foto- und Geschenkartikelladen, Tagescafe, Gaststätte, Wohnatelier, Friseur und Raumausstatter genutzt. Das Kommunalreferat steht einer privilegierten Vermietung künftig freiwerdender Gewerbeeinheiten an Münchner Handwerker offen gegenüber.

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Prof. Dr. (Univ.Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin