

**Gewerbehofprogramm der Landeshauptstadt München;
Fortschreibung 2021**

**Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA;
Grundsatzkonzept**

Neue Gewerbehöfe errichten!

Antrag Nr. 20-26 / A 000664 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Matthias Stadler vom 13.11.2020

Gewerbehöfe;

Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung

Antrag Nr. 20-26 / B 00662 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 20.07.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	<p>Gewerbehofprogramm der Landeshauptstadt München</p> <p>Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA; Grundsatzkonzept</p> <p>Neue Gewerbehöfe errichten! Antrag Nr. 20-26 / A 000664 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Matthias Stad- ler vom 13.11.2020</p> <p>Gewerbehöfe; Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung Antrag Nr. 20-26 / B 00662 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020</p>
---------------	--

Inhalt	Aktualisierung und Priorisierung der Standortvorschläge zur Errichtung von Gewerbehöfen; Benennung konkreter Schritte zur Umsetzung des Programms; Vorlage eines Grundsatzkonzeptes zum Neubau des 1. BA des Gewerbehofs Ostbahnhof als weiteren Baustein des Münchner Gewerbehofprogramms
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-)
Entscheidungsvorschlag	Das Gewerbehofprogramm wird fortgeführt. Die Objektplanung für den Gewerbehof Ostbahnhof wird auf Grundlage des dargestellten Konzeptes durchgeführt, die Finanzüberlegungen vertieft.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Gewerbehof, Gewerbehofprogramm, MGH, Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, Gewerbehof Ostbahnhof
Ortsangabe	Gesamtes Stadtgebiet

**Gewerbehofprogramm der Landeshauptstadt München;
Fortschreibung 2021**

**Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA;
Grundsatzkonzept**

Neue Gewerbehöfe errichten!

Antrag Nr. 20-26 / A 000664 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Matthias Stadler vom 13.11.2020

Gewerbehöfe;

Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung

Antrag Nr. 20-26 / B 00662 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am
20.07.2021 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag des Referenten	5
1 Ausgangslage	5
2 Wirtschaftlichkeit und Finanzierung	8
3 Fortschreibung des Gewerbehofprogramms	9
3.1. Standorte mit kurzfristiger Umsetzungserwartung	10
3.1.1 Gewerbehof Freiham	10
3.1.2 Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA	10
3.1.3 Gewerbehof Viehhof	12
3.2 Standorte mit mittelfristiger Umsetzungserwartung	12
3.2.1 Gewerbehof Zamdorf	12
3.2.2 Gewerbehof Hansastr.	13
3.2.3 Gewerbehof Moosach	14
3.3 Standorte mit langfristiger Umsetzungserwartung	14
3.3.1 Gewerbehof Nordost	14
3.3.2 Gewerbehof Messestadt Riem / Rappenweg	15

3.3.3 Gewerbehof Perlach Erweiterung	15
3.3.4 Gewerbehof Maxvorstadt	16
3.3.5 Gewerbehof Allach	16
3.4 Nicht weiter verfolgte Standorte	17
3.4.1 Gewerbehof Pasing	17
3.4.2 Gewerbehof Sendling Erweiterung	17
4 Weiteres Vorgehen	17
II. Antrag des Referenten	18
III. Beschluss	19

**Gewerbehofprogramm der Landeshauptstadt München;
Fortschreibung 2021**

**Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA;
Grundsatzkonzept**

Neue Gewerbehöfe errichten!

Antrag Nr. 20-26 / A 000664 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Matthias Stadler vom 13.11.2020

Gewerbehöfe;

Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung

Antrag Nr. 20-26 / B 00662 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244

3 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 20.07.2021 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1 Ausgangslage

Am 18.11.1993 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt München erstmals ein Gewerbehofprogramm mit dem Ziel, ein flächendeckendes Netz von Gewerbehöfen im Stadtgebiet aufzubauen. Fortschreibungen dieses Beschlusses erfolgten in den Jahren 1997, 2000, 2007, 2018 und zuletzt im Beschluss zur Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms vom 24.09.2019. In der Koalitionsvereinbarung für die Stadtratsperiode 2020 – 2026 wurde die deutliche Erhöhung der Zahl der Gewerbehöfe, auch an dezentral gelegenen Standorten, als wichtige Aufgabe definiert.

Die CSU-Fraktion hat am 13.11.2020 die Anträge „Neue Gewerbehöfe errichten!“ Antrag Nr. 20-26 / A 000664 (Anlage 1) und „Gewerbehöfe; Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung“ Antrag Nr. 20-26 / B 00662 (Anlage 2) gestellt. Die Verwaltung wird hiermit aufgefordert das Gewerbehofprogramm weiterzuverfolgen und die Finanzierung trotz der, durch die Corona-Pandemie zu erwartenden, finanziellen Einschnitte zu sichern. Schwerpunktmäßig soll die Erweiterung des Gewerbehofs Ostbahnhof forciert werden.

Um die Planung und den Bau von Gewerbehöfen weiter voranzutreiben, wird der Stadtrat außerdem gebeten, die Pauschale für Wirtschaftsförderung zu erhöhen.

Das Gewerbehofkonzept erhält und sichert an geeigneten Standorten in der Stadt langfristig anforderungsgerechte Flächen für Gewerbebetriebe und kann den Verlust von klassischen gewerblichen Flächen in der Stadt durch die Überplanung für höherrentierliche Nutzungen dadurch zumindest 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 jedoch deutlich erhöhte Investitionen notwendig. Das bedeutet, dass eine Umsetzung des Konzepts nur dann möglich ist, wenn der nicht durch die Mieten zu erwirtschaftende Investitionsanteil finanziert werden kann; dies erfolgte in den bisherigen Realisierungen durch einen einmaligen Investitionszuschuss durch die Stadt zusammen mit ehemaligen SoBoN-Mitteln oder Fördermitteln nach dem Städtebaugesetz.

Die Münchner Gewerbehöfe und das Gewerbehofprogramm sind mit das erfolgreichste Beispiel 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 mit diesen Standortanforderungen einen schnellen und unkomplizierten Start in die berufliche Selbständigkeit. Standorte innerhalb dicht bebauter Viertel erhalten gewerbliche Arbeitsplätze im urbanen Umfeld. Anwohnende und Nachbarn haben weiterhin die Vorteile einer wohnortnahen Versorgung, ohne Auswirkungen wie Lärm, Stellplatzprobleme o.ä. in Kauf nehmen zu müssen. Gewerbehöfe helfen damit, lebendige und urbane Stadtteile langfristig zu erhalten und nutzen die zur Verfügung stehenden Dichten optimal aus. Ihre Mieter*innen profitieren nicht nur von den Synergien mit anderen Mieter*innen, 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*innen einen klaren Standortvorteil dar und trägt darüber hinaus zu einer Reduzierung von Fahrbeziehungen bei. Durch eine Verlagerung der Gewerbeaktivitäten in Gewerbehöfe eröffnet sich zudem im Gegenzug an anderer Stelle in der Stadt die Option einer anderweitigen Siedlungsentwicklung.

Das Konzept der Münchner Gewerbehöfe wird zwischenzeitlich auch in anderen Städten übernommen. So hat die Stadt Hamburg den Gewerbehof "Meistermeile" nach dem Vorbild des Gewerbehofes Laim für ca. 60 Betriebe errichtet. Die Stadt Frankfurt am Main hat aktuell die ersten Schritte zur Errichtung eines kommunalen Handwerker- und Gewerbehofes nach Münchner Vorbild aufgenommen.

Ca. 470 Betriebe auf 106.000 m² Fläche sind aktuell Mieter in den Münchner Gewerbehöfen. Mit Bau / Fertigstellung des vom Stadtrat in der Sitzung am 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01251) beschlossenen Gewerbehofs Freiham (voraussichtlich Ende 2025) wächst das Mietflächenangebot auf ca. 116.000 m². 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 und eröffnet Existenzgründer*innen günstige Flächenperspektiven.

Gewerbehof	Adresse	Größe	Eröffnung
GH Frankfurter Ring	Frankfurter Ring 247 80807 München	ca. 4.000 m ²	1983
GH Ostbahnhof	Friedenstr. 18 Haager Str. 2-11 81671 München	ca. 25.000 m ²	1. Abschnitt 1983 2. Abschnitt 1986 3. Abschnitt 2001
GH Westend	Gollierstr. 70 Trappentreustr. 20 Westendstr. 123-125 80339 München	ca. 26.000 m ²	1. Abschnitt 1984 2. Abschnitt 1988
GH Perlach	Nailastr. 2 81737 München	ca. 1.800 m ²	1991
GH Sendling	Gmunder Str. 35-37 81379 München	ca. 10.000 m ²	1997
GH Giesing	Ständlerstr. 35-37 Paulsdorfferstr. 32-36 81549 München	ca. 9.000 m ²	2004
GH Am Westpark	Adi-Maislinger-Str.-7 81373 München	ca. 7.100 m ²	2008
GH Laim	Landsberger Str. 234 80687 München	ca. 11.000 m ²	2011
GH Nord	Wilhelmine-Reichard-Str. 5 80935 München	ca. 11.000 m ²	2020
GH Freiham (in Planung)	Centa-Hafenbrädl-Str. 50 81249 München	ca. 10.000 m ²	2025
		116.000 m ²	

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 und eine Realisierung weiterer Gewerbehöfe daher grundsätzlich nur möglich ist, wenn die Stadt den nicht durch Mieten zu erwirtschaftenden Investitionsanteil durch einen Investitionszuschuss übernimmt. Die Höhe des jeweils notwendigen Zuschusses pro Objekt liegt dabei bei einem unteren zweistelligen Millionenbetrag, der bisher nach Einbeziehung vorhandener SoBoN-Mittel aus der Pauschale für Wirtschaftsförderung entnommen wurde. Mit dem Realisierungsbeschluss zur Errichtung eines Gewerbehofs in Freiham (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01251) wurde die Verwendung der bereits angesparten und genehmigten Mittel aus dieser Pauschale im Zeitraum 2020-2026 beschlossen, die damit nahezu vollständig ausgeschöpft ist, so dass Planungs- bzw. Baumaßnahmen für weitere Gewerbehöfe bis 2026 derzeit nicht möglich sind. Soweit die Mittelbereitstellung aus dem städtischen Haushalt eines einzelnen Jahres schwer bzw. als nicht darstellbar erachtet werden sollte, könnten die Ziele des Beschlusses zur „Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 15570) nur über eine spürbare Erhöhung der Wirtschaftsförderungspauschale erreicht werden. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird daher eine entsprechende Erhöhung der Pauschale um jährlich 2,5 Mio. € im Rahmen des Eckdatenbeschlusses für 2022, auf dann 5,0 Mio. € p.a. beantragen.

Die CSU-Fraktion hat mit Antrag Nr. 20-26 / B 00662 vom 13.11.2020 auch die Erhöhung der Wirtschaftsförderungspauschale vorgeschlagen, was vom Referat für Arbeit und Wirtschaft nachdrücklich begrüßt wird. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft versucht, einen entsprechenden Vorschlag in das Haushaltsplanverfahren einzubringen.

3 Fortschreibung des Gewerbehofprogramms

Ziel des Gewerbehofprogramms ist es, klassisch gewerblichen Nutzungen im verdichteten städtischen Umfeld geeignete Standortbedingungen zu bieten. Die Fortschreibung des Gewerbehofprogramms folgt der Zielsetzung der erstmaligen Beschlussfassung durch den Stadtrat und soll aufzeigen, welche grundsätzlich geeigneten Standorte im Stadtgebiet gesehen werden, um Lücken im Netz zu schließen und die Vorteile von Gewerbehöfen bestmöglich einzusetzen.

Die Aktualität von Standortvorschlägen vergangener Jahre ist dahingehend zu prüfen, ob bzw. inwieweit sie bei zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen, wie z.B. Verfügbarkeit konkreter Standorte oder geänderter Siedlungs- oder Verkehrsentwicklung, den Anforderungen noch gerecht werden. Dies ist erforderlich, um die erheblichen Investitionen möglichst effektiv einzusetzen. Je nach Ergebnis werden sie entweder aus dem Programm genommen oder es werden mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kommunalreferat standortsichernde Maßnahmen verfolgt und bei entsprechender Eignung, Priorisierung und vorhandener Finanzierung dem Stadtrat zur Realisierung vorgeschlagen.

Gewerbehöfe sind auch Teil der strategischen Gewerbeflächenpolitik der Landeshauptstadt München. Im Beschluss der Vollversammlung am 15.03.2017 zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms sind sie ein Teil des Maßnahmenpakets zur Sicherung klassischer Gewerbeflächen in der Stadt. Insbesondere durch die gestapelte Bauweise eignen sich Gewerbehöfe städtebaulich auch in verdichteten Siedlungsbereichen und weisen eine hohe Flächeneffizienz auf.

Die nachfolgend vorgestellten potentiellen Standorte folgen dem ursprünglichen Ziel des Gewerbehofprogramms, ein Netz an Gewerbehöfen in der Stadt zu etablieren und leiten sich grundsätzlich aus der letzten Aktualisierung (Beschluss vom 24.09.2019) mit entsprechenden Aktualisierungen zum jetzigen jeweiligen Stand ab. Dabei werden bestehende Lücken berücksichtigt, Bedarfsaspekte sowie städtebauliche Rahmenbedingungen, wie Baurecht und Siedlungsentwicklung, eingeschätzt. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist eine grundsätzliche Flächenverfügbarkeit an den Standorten, wo Gewerbehöfe realisierbar erscheinen.

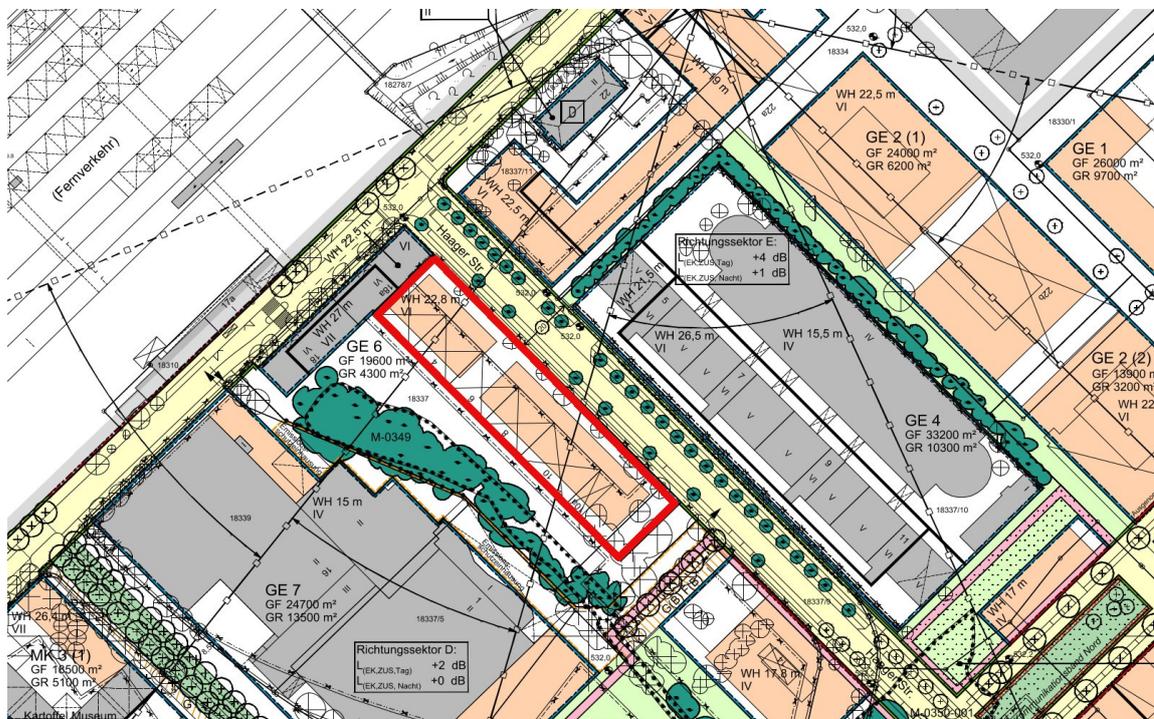
3.1. Standorte mit kurzfristiger Umsetzungserwartung

3.1.1 Gewerbehof Freiham

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01251) die Realisierung des Gewerbehofs Freiham beschlossen. Nach dem derzeitigen Verfahrensstand kann mit den Baumaßnahmen voraussichtlich 2023/24 begonnen werden. Mit der Fertigstellung des Gewerbehofes stehen zusätzlich ca. 10.000 m² Mietfläche für kleine und mittlere Unternehmen des Handwerks, der Industrie und des Großhandels inmitten des jungen Stadtteils Freiham zur Verfügung. Der Aufsichtsrat der MGH wird fortlaufend über die weiteren Realisierungsschritte informiert.

3.1.2 Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA

Der Gewerbehof Ostbahnhof wurde in drei Bauabschnitten auf den Grundstücken Haager Straße 5, 7, 9, 11 (Flst. 18337/10, Gemarkung München S. 9) sowie Friedenstr. 18 und 18a / Haager Str. 4 bis 10a (Flst. 18337/0, Gemarkung München S. 9) in den Jahren 1983 bis 2001 errichtet. Er bietet knapp 26.000 m² Mietfläche für derzeit 62 Betriebe. 2018 wurde die zulässige Geschossfläche durch eine Änderung des Bebauungsplanes erhöht, was im Baufeld GE 6 eine Baurechtsreserve von ca. 9.600 m² ergibt.



Mit Inkrafttreten des Umlegungsplans Nr. 82 ging der Gewerbehof Ostbahnhof von der MGS an die Landeshauptstadt München über. Zum 01.01.2020 erfolgte dann die Übertragung des Gewerbehofs Ostbahnhof von der Landeshauptstadt München an die MGH.

Die Stadtratsfraktion der CSU hat mit Antrag Nr. 20-26 / A 000664 vom 13.11.2020 (Anlage 1) insbesondere die Erweiterung des Gewerbehofs Ostbahnhof als Brückenschlag zum Werksviertel gefordert – trotz der coronabedingten finanziellen Einschnitte.

Der erste Bauabschnitt entspricht in seiner Struktur (insbesondere nur zweigeschossig, keine Lastenaufzüge) nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zudem steht dieser sanierungsbedürftige Altbau der Realisierung der ganz erheblichen Baurechtsreserve auf diesem Grundstück im Wege. Die von der MGS übernommene Mieterstruktur umfasst teilweise nicht gewerbehofaffine Nutzungen. Mit Abbruch der alten Baustruktur von etwa 3.600 m² GF soll das Baurecht durch einen modernen, zeitgemäßen Bau mit ca. 10.000 m² ersetzt werden. Für die derzeitigen Mieter in diesem Bau ist im Rahmen der Möglichkeiten ein Ersatzflächenkonzept zu erarbeiten.

Für die Herstellung klassischer GE-Flächen stehen SoBoN-Mittel i.H.v. ca. 3 Mio. € aus dem Werksviertel zur Verfügung. Ca. 2,5 Mio. € sind hierbei Finanzierungsbeiträge privater Planungsbegünstigter. Eine gänzliche Verwendung des zusätzlichen Baurechts für klassisches Gewerbe ist angesichts des vorhandenen Clusters von heute 26.000 m² Mietfläche nicht angezeigt. Stattdessen soll der Neubau als Hybrid ausgeprägt werden, der neben dem klassischen Flächenanteil auch zusätzliche Flächen für technologieorientierte Unternehmen und Startups schafft, wie dies im Beschluss „Programm Technologie- und Gründerzentren in München“ Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02570 vom 16.03.2021 vorgestellt und beschlossen wurde.

Zudem muss die Entwicklung des Projektes im Hinblick auf die SoBoN-Mittel i.H.v. 2,5 Mio. €, deren Verwendung bis ins 1. Quartal 2025 vorgesehen ist, zeitnah begonnen werden. Aus Sicht des Referats für Arbeit und Wirtschaft ist damit der Gewerbehof Ostbahnhof, 1. Bauabschnitt, der nächste Baustein des Gewerbehofprogramms.

Im Fall der Beschlussfassung durch den Stadtrat, parallel im nichtöffentlichen Teil (V 03245), soll als nächster Schritt ein Planungswettbewerb durchgeführt werden. Die hierfür erforderlichen Mittel stehen als Restmittel in der Wirtschaftsförderungspauschale zur Verfügung. Nach Abschluss der Entwurfsplanungen werden alternierende Kostenschätzungen mit unterschiedlichen Umsetzungsmöglichkeiten durchgeführt und dem Stadtrat voraussichtlich im 3. Quartal 2022 im Rahmen eines Realisierungs- und Finanzierungsvorschlags zur Entscheidung vorgelegt.

Einzelheiten zu Kosten und Finanzierung des geplanten Gewerbehofs sind im nichtöffentlichen Teil des Beschlusses angeführt.

3.1.3 Gewerbehof Viehhof

Der Masterplan „Entwicklung Viehhofgelände“ (Bekanntgabe am 03.07.2019, Sitzungsvorlage Nr 14-20/ V 15268) sieht den zukünftigen Gewerbehof als zweiten Baustein nach dem Volkstheater auf dem Viehhofareal an der Ecke Zenettistr. / Thalkirchner Str. vor.

Nach aktuellem Sachstand ist davon auszugehen, dass mit einem Bebauungsplanverfahren für das gesamte Viehhofgelände in den nächsten Jahren nicht begonnen werden kann. Eine weitere Entwicklung ist vor allem von der Freimachung des Geländes abhängig. Es könnte jedoch eine Planung des Gewerbehofes auf Grundlage des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB erfolgen. Voraussetzung hierfür wäre, dass sich das Gebäude in seiner Höhenentwicklung einfügt sowie sichergestellt werden kann, dass einer Entwicklung von Wohnnutzung in der direkten Nachbarschaft nichts entgegen stünde. Zudem müssten im Vorfeld Teile der existierenden Hallenstruktur freigemacht und teilweise abgerissen werden.

Es ist zudem davon auszugehen, dass das Baurecht im Rahmen einer Bebauungsplanung höher ausfallen könnte als ein jetziges Baurecht nach §34 BauGB. Schließlich erscheint die zeitnahe Finanzierung eines zweiten Gewerbehofs neben dem oben dargestellten Projekt Ostbahnhof wenig realistisch. Somit wird eine Realisierung nach §34 BauGB nicht verfolgt und das Bebauungsplanverfahren abgewartet. Im Vorfeld weiterer Planungen wird stattdessen die MGH gemeinsam mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft eine Machbarkeitsuntersuchung durchführen, um Informationen für das Bebauungsplanverfahren einzubringen und gleichzeitig wichtige Fragen insbesondere hinsichtlich Andienung und Lärmschutz vorzuklären.

3.2 Standorte mit mittelfristiger Umsetzungserwartung

3.2.1 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 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.

Angesichts vermehrter Anfragen von Grundstückseigentümern und Investoren, die Grundstücke in dem Gewerbeband intensiver nutzen möchten, beabsichtigt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem gesamten Raum des Gewerbebandes.

Es ist geplant, einen entsprechenden Grundsatzbeschluss 2021 in den Stadtrat einzubringen, in dem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in enger Zusammenarbeit mit

dem Mobilitätsreferat beauftragt werden soll, eine Entwicklungsperspektive für das gesamte Gewerbeband zu erarbeiten.

Ein wesentliches anvisiertes Ziel ist dabei der Erhalt des Gewerbebestands durch Verdichtung sowie der Erhalt der vorhandenen Flächen für das sog. einfache Gewerbe (GE A). Dabei sind auch Verdichtungen im Sinne von Hybridformen, d.h. Gebäude, in denen GE A und GE B gemeinsam untergebracht werden, angedacht.

Grundsätzliche Voraussetzung für die Umsetzung eines Gewerbehofes an diesem Standort 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 hat Verhandlungen mit der DB Regio AG aufgenommen, die aber noch im Anfangsstadium stehen. Grundsätzlich ist die DB - vorbehaltlich einer Einigung auf die Eckdaten - verkaufsbereit. Aktuell erfolgt die Bewertung der Fläche. Bis das entsprechende Gutachten des städtischen Bewertungsamtes vorliegt, wird es allerdings noch mehrere Monate dauern.

Sollte die Sicherstellung der Erschließung des städtischen Grundstücks erfolgen, wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, aufbauend auf der erarbeiteten Entwicklungsperspektive, in die entsprechende Baurechtsschaffung für das Grundstück der LHM einsteigen.

3.2.2 Gewerbehof Hansastr.

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 Feierwerk für kreative/kulturelle Zwecke angemietet worden. In der Nachbarschaft befindet sich an der Adi-Maislinger-Str. ein Gewerbehof, der noch von der MGS 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.

Das Kommunalreferat wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 02.07.2020 gebeten, eine Machbarkeitsstudie zum Gewerbehofausbau mit der vorgesehenen Mischung von gewerblicher sowie kultur- und kreativwirtschaftlicher Nutzung zu untersuchen. Die Machbarkeitsstudie wird im ersten Halbjahr 2021 in Auftrag gegeben und voraussichtlich zum

4. Quartal abgeschlossen. Die Untersuchung soll das vorhandene Baurecht ausschöpfen. Der Erhalt und die Sanierung des Bestandsgebäudes werden darin als Varianten betrachtet. Weitere Schritte können nach Vorlage des Ergebnisses erfolgen.

3.2.3 Gewerbehof Moosach

Im Umfeld des Moosacher Bahnhofs an der Baubergerstr. wurde 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. 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. Gespräche zur erforderlichen baulichen Ausgestaltung und zu wirtschaftlichen Gesichtspunkten haben bislang noch zu keinem Ergebnis geführt.

Der Eigentümer steht zu Fragen einer Bebauungsmöglichkeit auf Basis von § 34 BauGB mit der LBK in Kontakt.

Mit Beschlussfassung vom 02.12.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00782) wurden die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet Moosach dargestellt und das benannte Gebiet förmlich beschlossen. Der potentielle Gewerbehofstandort liegt nicht im Umgriff dieses Gebiets. Ein Einsatz von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Städtebauförderprogramm für die Vorbereitung bzw. die bauliche Umsetzung des Gewerbehofs, dessen Prüfung im Beschluss zur Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms vom 24.09.2019 beauftragte wurde, entfällt daher.

3.3 Standorte mit langfristiger Umsetzungserwartung

3.3.1 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; eine Aufgabe der Nutzung ist derzeit nicht absehbar.

Eine weitere Standortoption für den Münchner Nordosten hat sich am Frankfurter Ring ergeben. Ein Investor hat die Flächen der Fa. Sona Präzisionswerkzeuge, die den Standort ab 2022 freigibt, sowie angrenzende Flächen erworben. Der FNP stellt hier derzeit noch GI dar. Auch auf diesem Areal ist die Situierung eines Gewerbehofs vorstellbar. Er könnte zudem den bestehenden Standort des Gewerbehofs Frankfurter Ring, der nur eine Größe von 4.000 m² aufweist, mittelfristig aufwändig saniert werden müsste und der aufgrund seiner baulichen Struktur nach Einschätzung der MGH als suboptimal einzuschätzen ist,

ergänzen oder ersetzen.

In Vorbereitung einer künftigen Bauleitplanung erfolgte zwischenzeitlich eine städtebauliche Voruntersuchung zur Entwicklung des ca. 6 ha großen Areals zu einem verdichteten gemischten gewerblichen Quartier. Mit Beschluss vom 05.05.2021 wurde eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gewerbeband Frankfurter Ring beauftragt und der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2166 gefasst.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft plädiert für den Erhalt der bisherigen Flächen für klassisches Gewerbe; durch die städtebaulich beabsichtigte Verdichtung im Bereich unmittelbar entlang des Frankfurter Rings wird es voraussichtlich auch zu einer entsprechenden Verdichtung der Flächen des klassischen Gewerbes in Form von gewerbehofähnlichen Strukturen kommen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird sich beim Planungsreferat für die planungsrechtliche Umsetzung solcher Strukturen bemühen; ferner wird mit der Eigentümerin über geeignete Konditionen zu verhandeln sein.

3.3.2 Gewerbehof Messestadt Riem / Rappenweg

Bereits in früheren Gewerbehofprogrammen wurde die Errichtung eines Gewerbehofes in der Messestadt Riem überlegt. Auf eine 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.

Stattdessen ist eine Entwicklung auf dem südlich an die Messestadt Riem angrenzenden ungeordneten Gewerbegebiet Rappenweg zu prüfen, das im FNP als GE dargestellt ist. Eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets steht an. Mittlerweile liegen Nutzungsvorstellungen der Eigentümer als Diskussionsgrundlage vor, die grundsätzlich die Situierung eines Gewerbehofes erlauben.

Die Möglichkeit der Unterbringung eines Gewerbehofes am Rappenweg wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemeinsam mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft mit den Eigentümern der Fläche sondiert.

3.3.3 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. Auch die Verhandlungen mit privaten Grundstückseigentümern bzgl. einer neuen Straßenverbindung zwischen der Unterhachinger Str. und der Unterbibinger Str. verlief erfolglos.

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.

Für das Gewerbegebiet Perlach Süd wird durch das Planungsreferat ein Strukturkonzept erarbeitet. Ein zweiter Bauabschnitt des Gewerbehofs Perlach wäre nach Beendigung der sozialen Zwischennutzung und der Umsetzung einer zu diesem Zeitpunkt ausreichenden Erschließung des GE Perlach Süd grundsätzlich weiter möglich.

3.3.4 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 soll 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 künftiger Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

3.3.5 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 musste daher zustimmen, den bislang favorisierten Standort aufzugeben.

Eine alternative Gewerbehofentwicklung wäre auf dem derzeitigen Standort der Krauss Maffei Group, die voraussichtlich im Jahr 2023 ihren Unternehmenssitz von Allach nach Parsdorf verlagert, denkbar. Der bisherige Standort in Allach ist im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm als sog. A-Fläche verzeichnet; der FNP stellt das Gebiet als GI dar. Bezüglich der künftigen Entwicklung der frei werdenden Flächen laufen derzeit Gespräche seitens des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit der Grundstückseigentümerin.

Eine Übersicht zu den Standorten ist als Anlage 3 beigelegt.

3.4 Nicht weiter verfolgte Standorte

3.4.1 Gewerbehof 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. Das Kommunalreferat wurde mit Beschluss vom 24.09.2019 Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms gebeten, das private Nachbargrundstück (Flurnummer 1205, Gemarkung Pasing) mit dem Ziel der Realisierung eines Gewerbehofs zu erwerben. Das Kommunalreferat hat die Erwerbsverhandlungen aufgenommen; ein Verkauf scheidet jedoch aus. Die Eigentümerin wäre nur bereit, die Fläche im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags zu überlassen.

Da die städtischen Grundstücke aufgrund des Platzbedarfes des südlichen Brückenkopfes der Fuß- und Radwegbrücke von der Paul-Gerhardt-Allee sowie der übergeordneten Radwegverbindung nicht in relevanter Größenordnung nutzbar sind, verbliebe nun für die Errichtung eines Gewerbehofs lediglich das o.g. Nachbargrundstück mit einer Fläche von ca. 5.000 m². Diese ist nicht ausreichend für einen zeitgemäßen Gewerbehof. Aufgrund der negativen Kosten-Nutzen-Relation muss daher von einem Gewerbehof an diesem Standort abgesehen werden.

Die dynamische Entwicklung Pasing in den letzten Jahren sowie der rapide Verlust von geeigneten klassischen Gewerbeflächen im gesamten Stadtgebiet rechtfertigen jedoch auch weiterhin einen Gewerbehofstandort in Pasing. Sollten sich im Zuge der städtebaulichen Entwicklung Möglichkeiten für potentielle Gewerbehofstandorte ergeben, wird das Referat für Arbeit und Wirtschaft entsprechende Maßnahmen einleiten.

3.4.2 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 vordringlich. Auf der ehemaligen Vorhaltefläche für den 2. Bauabschnitt vom Gewerbehof Sendling erfolgt derzeit der Neubau eines Gymnasiums. Der Standort wird daher nicht weiter verfolgt.

4 Weiteres Vorgehen

Wie unter Punkt 3.1.2 dargestellt wird als nächster Baustein des Gewerbehofprogramms die Erneuerung des 1. BA des Gewerbehofs Ostbahnhof vorgeschlagen. Eine Priorisierung der übrigen Vorhaben lässt sich zu diesem Zeitpunkt nicht verbindlich festlegen. Grundsätzlich erfolgen die Umsetzungsvorschläge nach dem Prinzip, dass urbanen

Standorten gegenüber Randlagen der Vorzug zu geben ist. Dazu kommt, dass Potentialflächen, die sich bereits im Eigentum der LHM befinden, grundsätzlich schneller entwickelt werden können.

Dessen ungeachtet ist der Beginn der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen abhängig von der Konkretisierung der einzelnen Standorte hinsichtlich Baurecht, Verfügbarkeit und insbesondere der Sicherstellung der Finanzierung. Grundsätzlich ist eine laufende Aktualisierung der Standortvorschläge erforderlich, um auf neue Entwicklungen rasch reagieren und Realisierungschancen nutzen zu können. Je nach der jeweiligen Entwicklung wird dem Stadtrat wieder eine Aktualisierung des Gewerbehofprogramms sowie die Umsetzung konkreter Gewerbehofprojekte im Rahmen eines Realisierungsbeschlusses zur Entscheidung vorgelegt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Kommunalreferat haben die Beschlussvorlage mitgezeichnet.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und die Verwaltungsbeirätin für Wirtschaftsförderung, Frau Stadträtin Gabriele Neff, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

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.
3. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, bis spätestens 2023 eine erneute Fortschreibung des Gewerbehofprogramms vorzulegen.
4. Dem Grundsatzkonzept zur Erneuerung des Gewerbehofes Ostbahnhof, 1. Bauabschnitt wird zugestimmt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt auf der Grundlage der Ergebnisse der Fachplanung dem Stadtrat einen detaillierten Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung über die Realisierung eines Neubaus als kombiniertes Gewerbehof- und Technologiezentrumsprojekt vorzulegen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Standortvorschläge für den Gewerbehof Viehhof, Gewerbehof Zamdorf, Gewerbehof Moosach, Gewerbehof Messestadt Riem / Rappenweg, Gewerbehof Nordost, Gewerbehof Maxvorstadt sowie Gewerbehof Allach zu prüfen und ggf. zu schaffen.
6. Das Kommunalreferat wird gebeten, auf Basis der erarbeiteten Machbarkeitsstudie mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft die Realisierung eines Gewerbehof Hansastraße weiter zu prüfen.

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. Der Antrag Nr. 20-26 / A 000664 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Matthias Stadler vom 13.11.2020 ist hiermit aufgegriffen.
9. Der Antrag Nr. 20-26 / B 00662 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020 ist hiermit aufgegriffen.
10. 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

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 - 5

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

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

2. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An das Kommunalreferat

z.K.

Am