

**Das Handwerk und Handwerksbetriebe in den
verschiedenen Stadtbezirken stärker schützen**

Antrag Nr. 20-26 / A 01128 von Herrn StR Thomas Schmid,
Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Ulrike Grimm,
Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Winfried Kaum
vom 04.03.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04576

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 09.11.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag Nr. 20-26 / A 01128 von Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Winfried Kaum vom 04.03.2021
Inhalt	In der Vorlage werden die Einflussmöglichkeiten und das Beratungs- und Förderangebot dargestellt, um einer weiteren Verdrängung von Handwerksbetrieben entgegenzuwirken.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	(-/-).
Entscheidungsvorschlag	Ein räumliches Konzept zum Erhalt der Handwerksbetriebe wird nicht erstellt. Zur einzelfallbezogenen Konfliktlösung wird das bestehende Beratungs- und Förderprogramm fortgeführt und intensiviert.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Handwerk, Gentrifizierung, Handwerkerschutzkonzept
Ortsangabe	(-/-).

**Das Handwerk und Handwerksbetriebe in den
verschiedenen Stadtbezirken stärker schützen**

Antrag Nr. 20-26 / A 01128 von Herrn StR Thomas Schmid,
Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Ulrike Grimm,
Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Winfried Kaum
vom 04.03.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04576

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am
09.11.2021 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Ursache der Verdrängung	1
2. Lösungsansätze	3
2.1. Städtebaurecht	3
2.2. Genehmigungsrechtliche Aspekte	5
2.3. Ersatzflächenangebote	7
2.4. Stadt München als Vermieterin	8
2.5. Beratungsangebot	8
3. Fazit und weiteres Vorgehen	11
II. Antrag des Referenten	12
III. Beschluss	13

Das Handwerk und Handwerksbetriebe in den verschiedenen Stadtbezirken stärker schützen

Antrag Nr. 20-26 / A 01128 von Herrn StR Thomas Schmid,
Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Ulrike Grimm,
Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Winfried Kaum
vom 04.03.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04576

5 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 09.11.2021 (SB) Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Herr StR Thomas Schmid, Herr StR Hans Hammer, Frau StRin Ulrike Grimm, Herr StR Andreas Babor und Herr StR Winfried Kaum haben am 04.03.2021 den Antrag Nr. 20-26 / A 01128 gestellt (Anlage 1), wonach von der Verwaltung ein Schutzkonzept für Handwerksbetriebe entwickelt werden soll. Ziel soll der Erhalt des Unternehmens am bestehenden Firmensitz sein, der durch Folgen der Gentrifizierung gefährdet ist.

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. Ursache der Verdrängung

Die Mischung von Wohnen und Gewerbe ist ein wesentliches Merkmal der Urbanität, die die Entwicklung der Städte viele Jahrhunderte prägte und die Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung gelegt hat. Die einer Gemengelage inwohnenden Probleme und Konflikte zwischen Wohnen und Arbeiten bestanden bereits vor einer industriellen Entwicklung und der Schaffung heutiger Schutz- und Planungs- und Genehmigungsnormen.

Das historisch bedingte kleinteilige Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ist in vielen älteren Stadtquartieren strukturell noch ablesbar. Allerdings hat sich der gewerbliche Besatz deutlich verringert bzw. hinsichtlich seiner Ausprägung vor allem im Laufe der letzten 50 Jahre deutlich verändert. Die Standorte, sofern sie nicht einer nichtgewerblichen Nutzung zugeführt wurden, werden heute überwiegend durch dienstleistungsorientiertes Gewerbe mit wenig Störpotential für das Umfeld genutzt.

Für diese Entwicklung können verschiedene Gründe angeführt werden.

Die Standorte in Gemengelagen und deren heutige Einordnung in den städtebaulichen Kontext (wie z.B. verkehrliche Erreichbarkeit) zeigen den Gewerbebetrieben oft nicht mehr die notwendige positive wirtschaftliche Entwicklungsperspektive auf. Werden diese Lagen den betrieblichen Anforderungen an Betriebs-, Lager-, Verkehrsflächen nicht mehr gerecht und beinhalten keine positive wirtschaftliche Entwicklungsperspektive mehr, folgt in der Regel eine Verlagerung oder die Aufgabe des Betriebs.

Auch die Erwartungen und Ansprüche der Bevölkerung hinsichtlich der Wohnqualität steigen, flankiert durch Normen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse (z.B. TA Lärm). Vor allem alte innenstadtnahe Quartiere haben in den letzten Jahren eine hohe Attraktivität für Wohnen entwickelt. Es ist anzunehmen, dass auch der Wechsel der Zusammensetzung des Wohnumilieus in Begleitung mit hohen Kosten für Wohnen zu einer Eskalation von Konfliktsituationen führen kann. Die Bereitschaft, Beeinträchtigungen zu tolerieren sinkt und die Gefahr einer Verdrängung von störendem Gewerbe steigt.

Bei einer Klärung bestehender Konflikte mit baurechtlichem und bauordnungsrechtlichem Hintergrund bzw. der Einhaltung des Immissionsschutzes ist die Stadt München an die normativen Regelungen gebunden (BauGB, BauNVO, TA Lärm).

Nicht zuletzt ist der Verbleib von Handwerksbetrieben in den Gemengelagen bei einer renditeorientierten Betrachtung der Situation durch die Grundstückseigentümer gefährdet. Hier unterscheidet sich das Gewerbemietrecht deutlich vom Wohnungsmietrecht. Während im Wohnungsmietrecht von einem Ungleichgewicht der Positionen der Vertragspartner ausgegangen wird und der zu einer Reihe von Schutzklauseln geführt hat, ist das Gewerbemietrecht vom Gedanken der gleichberechtigten Vertragspartner geprägt, die keinen besonderen gesetzlichen Schutz bedürfen. Hinsichtlich der Höhe des Mietzinses, der Laufzeit und den Kündigungsfristen eines Mietvertrages besteht weitestgehende Vertragsfreiheit. So gilt die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten aus § 580a Abs. 2 BGB nur, solange nicht etwas anderes in einem speziellen Mietvertrag vereinbart wurde.

Dies führt letztlich dazu, dass Größe und Art des Gewerbebesatzes sich rasch an den verfügbaren Flächenangeboten bzw. Standortqualitäten und den Renditeerwartungen der Eigentümerin orientiert. Eine Nachnutzung von Handwerkerflächen durch höherrentierliche gewerbliche Nutzungen oder Wohnnutzung ist in der Regel eine lukrative Alternative für die Grundstückseigentümerin.

Diesem Strukturwandel zum Trotz sind auch heute noch produzierende Handwerksbetriebe in Gemengelagen ansässig und prägen noch den Charakter eines Quartiers. Der Antrag zielt darauf ab, diesen Besatz zu erhalten.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung (Anlage 2 Punkt 1):

„Ein für die gesamte Fläche der Stadt gleichermaßen anwendbares, räumliches (d.h. Aussagen zu einzelnen Flächen treffendes) Konzept ist ungeeignet, um die im Antrag formulierte, gewünschte Aufklärungsarbeit und Beratung zur Konfliktvermeidung zu leisten. Ein informelles räumliches Konzept entwickelt keine Rechtswirksamkeit. Es handelt sich bei diesen Konflikten jeweils um Einzelfälle in Gemengelagen, die individuell bewertet werden müssen und nicht pauschal oder räumlich-konzeptionell rechtssicher bewältigt werden können.

Hierzu sind sowohl die Firmenbetreuung des Referats für Arbeit und Wirtschaft sowie insbesondere die jeweiligen Kammern und Verbände des Handwerks prädestiniert, aktiv zu beraten. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann dies lediglich in grundsätzlicher Form im Rahmen bereits vorhandener Konzepte und Planwerke mit Bezug zu gewerblichen Nutzungen beratend unterstützen.“

2. Lösungsansätze

2.1. Städtebaurecht

Im Zuge der Diskussion über negative Folgen durch die Verdrängung traditioneller gewerblicher Strukturen, die unter Urbanitätsgesichtspunkten in den Quartieren erhalten werden sollen, wird immer wieder auch die Anwendung von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (sog. Millieuschutzsatzungen) gefordert.

Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist hierzu Folgendes zu bemerken (Anlage 2, Punkt 3):

„Bereits seit dem Jahr 2015 beschäftigt sich die Landeshauptstadt München mit Anträgen, in denen thematisiert wird, ob das Instrument der Erhaltungssatzungen auch als wirksames Mittel gegen die Verdrängung des (Klein-)Gewerbes eingesetzt werden kann (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2015 „Strukturwandel in der Innenstadt und in Innenstadtrandgebieten“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02248).

Die in der o.g. Sitzungsvorlage dargelegten Befunde zur rechtlichen Ausgangssituation und zu den begrenzten kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Bewahrung (klein-)gewerblicher Strukturen in der Innenstadt gelten auch heute ohne Einschränkung weiter (vgl. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06599).

Die Gefährdungssituation gewerblicher Betriebe, deren Räume überwiegend gemietet sind, ist grundsätzlich anders zu beurteilen als bei der Wohnungsvermietung. Anders als beim Wohnen herrscht im gewerblichen Bereich die Freiheit des (Standort-)Wettbewerbs. Die Bewertung einer „gewerblichen“ Gentrifizierung ist daher weniger eindeutig als im Bereich des Wohnens. Für eine „gesunde“ gewerbliche Mischung finden sich im Gegensatz zur Wohnnutzung keine objektiven Kriterien und bislang auch keine landes- oder bundesrechtlichen Vorgaben, die einen besonderen gebietsbezogenen Schutz begründen und ein entsprechendes Aktivwerden der Kommune ermöglichen.

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch BauGB (sogenannte „Milieuschutzsatzung“) zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Die mögliche Verdrängung des in den Gebieten ansässigen (Klein-)Gewerbes beispielsweise in einen anderen Stadtteil hat hinsichtlich der Gewerbeeigenschaft im Sinne einer sozialen Marktwirtschaft mit dem eigenen unternehmerischen Risiko innerhalb einer freien Standortwahl und im Sinne eines offenen Wettbewerbs und einer freien Preisbildung im Rahmen dieser Rechtsgrundlage nur eine (reflexartige), geringe Bedeutung im Zusammenspiel mit der Verdrängung von Bevölkerungsteilen und den damit verbundenen städtebaulichen Belangen für die Kommune. Die Gemeinde kann demgemäß in diesem Rechtsrahmen nicht verpflichtet werden, den Gewerbetreibenden z. B. ersatzweise Gewerberaum und -flächen zur Verfügung zu stellen. Gleichwohl wird hier aktiv durch städtische Maßnahmen wie die Gewerbehöfe erfolgreich ein Angebot geschaffen.

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten durch die Landeshauptstadt München werden Handwerksbetriebe bei Objekten mit Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen daher nur indirekt geschützt. Der Schutz des Gewerbes ist hierbei ein positiver Nebeneffekt, das Hauptaugenmerk liegt jedoch auf den Wohneinheiten. Geeignete Flächen werden dann immer wieder an Handwerksbetriebe vermietet und bereits bestehende Mietverhältnisse bleiben unangetastet, so z.B. eine Schreinerei im Ankaufsobjekt Ehrengutstraße.

Ein Milieuschutz für Gewerbe aller Art kann somit im Ergebnis derzeit mangels Rechtsgrundlage in § 172 BauGB nicht erlassen werden. Denn der Schutz des (Klein-)Gewerbes ist in keiner der Varianten des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB explizit geregelt. Die Erhaltungsziele sind abschließend aufgezählt und werden in § 172 Abs. 3 - 5 BauGB konkretisiert.

Die Landeshauptstadt München hat bei der derzeitigen Gesetzeslage selbst keine Möglichkeit, den Katalog der Erhaltungsziele zu ändern oder zu ergänzen. Erhaltungssatzun-

gen zum Schutz von Gewerbebetrieben können folglich nicht erlassen werden.

Aufgrund der fehlenden gesetzlichen Voraussetzungen hatte die Landeshauptstadt München bereits im Jahr 2017 die Initiative ergriffen, um Erhaltungssatzungen für Kleingewerbetreibende in Bundes- und Landesgesetze einzubringen.“

Der Vollständigkeit halber soll noch erwähnt werden, dass grundsätzlich Erhaltungssatzungen zum Schutz baulicher Strukturen und stadtgestalterischer Aspekte (Ensembleschutz) erlassen werden könnten. Diese könnten zumindest strukturell Rahmenbedingungen für das Gewerbe erhalten, wenn das ins Auge gefasste Quartier entsprechend unverwechselbar und schützenswert ist. Entsprechende Satzungen hat München bislang nicht erlassen. Vor dem Hintergrund der Problemstellung Handwerksbetriebe in innenstadtnahen Lagen (siehe Punkt 1 Ursachen der Verdrängung) kann nach Einschätzung des Referates für Arbeit und Wirtschaft dieses Instrument nicht greifen.

Im Zuge neuer Siedlungsentwicklungen kann ein verträgliches Nebeneinander von emitierendem Gewerbe und Wohnen grundsätzlich mit einer Ausweisung von urbanen Gebieten (MU) in Bebauungsplänen und entsprechenden Festsetzungen geregelt werden. Auch wenn hier dem Gewerbe grundsätzlich zumindest tagsüber gegenüber einem Mischgebiet mit 60 dbA ein etwas höherer Emissionsgrad von 63 dBA zugestanden wird, wären entsprechende bauliche Strukturen und verkehrliche Erschließungen erforderlich, um anforderungsgerechte Standorte für das Handwerk zu ermöglichen.

Auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung verweist in seiner Stellungnahme auf die Gebietskategorie MU (Anlage 2, Punkt 2). Nach Auffassung des Referats für Arbeit und Wirtschaft ist angesichts der Bodenpreise und der Gestehungskosten neben der vorauszusetzenden Bereitschaft der Bauträger und Investoren davon auszugehen, dass produzierende Handwerksbetriebe nur in wenigen Ausnahmefällen ausreichend leistungsfähig wären, um die resultierenden Mieten zahlen zu können.

2.2. Genehmigungsrechtliche Aspekte

Handwerksbetriebe in innenstadtnahen Gemengelage sind nach Einschätzung des Referats für Arbeit und Wirtschaft in den allermeisten Fällen im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) zu finden, der weitreichende baurechtliche Möglichkeiten eröffnet, solange der Gebietstyp eingehalten wird. Die Art der gewerblichen Nutzung ist dadurch nicht eindeutig geregelt. Es wird vom Referat für Arbeit und Wirtschaft in diesem Zusammenhang aber auch darauf hinzuweisen, dass erfahrungsgemäß eine beabsichtigte Aufgabe störender Nutzungen in Gemengelage oder eine Nutzungsänderungen von Gewerbe in Wohnen weiteren städtebaulichen Zielvorstellungen, entsprechen kann.

Das Referat für Klima- und Umweltschutz weist als Vollzugsbehörde darauf hin, dass es nur reaktiv in Folge von Beschwerden gegenüber Gewerbebetrieben tätig wird und die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte keinerlei Spielräume zulässt. Es ist Betreiberpflicht die Anlagen ordnungsgemäß zu betreiben (Anlage 3).

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung führt zum Thema Konflikte aus (Anlage 2 Punkt 2):

„Das Thema Lärm ist eine der Hauptursachen für Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungsarten, v.a. Gewerbe oder Handwerksbetriebe in der Nähe von Wohnnutzung. Dabei verfolgt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission in der urbanen Stadt laut eigener Aussage eine liberale Linie getreu dem Motto „Leben und leben lassen.“. Das Beratungszentrum des Referats für Stadtplanung und Bauordnung - Lokalbaukommission stellt ein niederschwelliges Angebot für baurechtliche Fragen der Handwerksbetriebe dar. Dabei kooperiert die Lokalbaukommission in Einzelfällen sowohl mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft als auch mit dem Beratungszentrum der Industrie- und Handelskammer.

Ein bauaufsichtliches Einschreiten ist nur dann erforderlich, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist oder nachbarliche Rechtspositionen kein Ermessen mehr zulassen. Bauaufsichtlich genehmigte Handwerksbetriebe genießen zudem im Rahmen der Genehmigung Bestandsschutz, also Schutz gegen nachträgliche Änderungen der Rechtslage. Unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. 3a Baugesetzbuch (BauGB) sind im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes sogar bauliche Veränderungen und Erweiterungen möglich. Der Bestandsschutz gilt allerdings nur eingeschränkt für Anforderungen aus dem immissionsschutzrechtlichen Bereich, also insbesondere auch Lärm, da es sich hierbei um sogenannte Betreiberpflichten handelt. Nach § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Anlagen so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Stand der Technik verhindert oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Insoweit können auch nachträgliche Anordnungen getroffen werden.

In manchen Fällen sind Erweiterungen aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der damit verbundenen Lärmkonflikte daher nicht genehmigungsfähig. Dies kann für die betroffenen Betriebe einschränkend wirken. Insbesondere bei neuen Genehmigungen besteht häufig kein Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, sondern die Lärmwerte müssen eingehalten werden. Bei bestehenden Gemengelagen lässt jedoch auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) differenziertere Gestaltungen zu und es können im Dialog häufig sachangemessene Lösungen gefunden werden“.

2.3.Ersatzflächenangebote

Im Zuge der großen Sanierungsmaßnahmen in den 80er Jahren zur Beseitigung städtebaulicher und struktureller Missstände (Haidhausen, Westend) standen die klassischen gewerblichen Hinterhofbetriebe der Zielsetzung entgegen. Hier wurden die Baublöcke unter Aufwendung von Städtebaufördermitteln den Sanierungszielen entsprechend entwickelt. Um sanierungsbetroffenen Betrieben in der Nähe ihres angestammten Standorts Ersatzflächen bieten zu können wurden die ersten Gewerbehöfe von der damaligen Treuhandgesellschaft MGS errichtet (GH Ostbahnhof, GH Am Westpark). Auch außerhalb der Sanierungsgebiete wurde bereits damals der Verdrängungs- bzw. Verlagerungsdruck der zu meist klein- und mittelständischen Betriebe sichtbar. Daraufhin wurde das Gewerbehofprogramm für München beschlossen und die dazu gegründete Münchner Gewerbehof- und Technologiegesellschaft (MGH) mit der Umsetzung betraut. Auch hier liegt das Konzept eines gestapelten anforderungsgerechten Ersatzflächenangebot für Handwerk sowie für KMU zugrunde. Zielsetzung ist der Erhalt der gewerblichen Struktur in den Stadtvierteln.

Zwischenzeitlich betreibt die MGH alle 9 städtischen Gewerbehöfe mit einem Gesamtangebot von 106.000 m² vermietbarer Fläche. Das Gewerbehofprogramm wird durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft weiter fortgeschrieben. Am 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01251) hat der Stadtrat die Realisierung des Gewerbehofs Freiham beschlossen.

Darüber hinaus wurde das Referat für Arbeit und Wirtschaft mit Beschluss vom 20.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244) beauftragt, eine Fachplanung für den Neubau eines kombinierten Gewerbehof- und Technologiezentrums am Ostbahnhof durchzuführen. Nach Vorlage der Ergebnisse wird dem Stadtrat ein detaillierter Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung über die Realisierung vorgelegt.

Neben diesem kleinteiligen Mietflächenangebot in Gewerbehöfen bestand in den zurückliegenden Jahren auch die Möglichkeit, an Eigentümern interessierten Betrieben im Rahmen der Mittelstandsförderung Verlagerungsflächen in städtischen Gewerbegebieten anzubieten. Dieses Jahr konnte mit dem Junkersgelände in Allach das letzte größere städtische zusammenhängende Flächenangebot (ca. 2 ha) ausgeschrieben werden. Von den ca. 60 Bewerbungen können nächstes Jahr voraussichtlich ca. 10 Betriebe dem Stadtrat für eine Flächenvergabe in Erbpacht vorgeschlagen werden. Nach Abschluss der Maßnahme stehen dem Referat für Arbeit und Wirtschaft keine nennenswerten Gewerbeflächen mehr für eine Vergabe an klassische produzierende Betriebe zur Verfügung.

Mit Beschluss der Vollversammlung am 19.12.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731) wurde das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Stadt München fortgeschrieben. Neben der Intensivierung des Gewerbehofprogramms war u.a. auch die Schaffung der

Voraussetzungen zur Entwicklung von 35 ha klassischer Gewerbeflächen bis 2025 Teil des Maßnahmenpakets. Das Junkersgelände war Teil der im Beschluss genannten Flächenpotentiale. Nach Schaffung der erforderlichen Erschließung konnte die Fläche aufgrund seiner baurechtlichen Vorprägung verhältnismäßig rasch angeboten werden. Nach Einschätzung des Referats für Arbeit und Wirtschaft ist die weitere Umsetzung der im Beschluss genannten nichtstädtischen Flächenpotentiale aus unterschiedlichen Gründen sehr schwierig und langwierig. Es wird daher heute nicht erwartet, dass sich in München die Situation für flächensuchende Betriebe des klassischen und produzierenden Gewerbes auf absehbare Zeit entspannen wird.

2.4. Stadt München als Vermieterin

In einem geringem Ausmaß kann die Stadt München als Vermieterin die gewerbliche Struktur stützen.

Ein großer Teil der vom Kommunalreferat verwalteten Immobilien zählt zum sogenannten Vorratsvermögen der Stadt, das für kommunale Aufgaben vorgehalten wird. Auf diesen Flächen sind Zwischennutzungen möglich, die üblicherweise auf begrenzte Dauer angelegt sind und Handwerksbetrieben - wo diese baurechtlich zulässig wären - keine langfristige Standortsicherheit bieten. Abgesehen davon können sie i.d.R. nur über öffentliche Ausschreibungen zu einem vom Bewertungsamt ermittelten marktüblichen Mietzins vergeben werden. Die Liegenschaften befinden sich üblicherweise aber nicht in den angesprochenen Gemengelagen.

Mit dem „Konzept zur Vermietung von Ladenflächen in der Innenstadt“ hat der Stadtrat 2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V11409) die Möglichkeit geschaffen, freie Ladenflächen bevorzugt an Traditionsunternehmen oder auch junge, aufstrebende Betriebe zu vergeben, die sich z.B. durch individuelle Anfertigungen in eigenen Werkstätten auszeichnen. Da diese Gewerbe städtebauliche Ziele in besonderem Umfang erfüllen, kann teilweise auf eine potentiell mögliche Marktmiete verzichtet werden. Läden mit Werkstätten in der Innenstadt sind allerdings sehr begrenzt und unterliegen grundsätzlich der öffentlichen Ausschreibungspflicht.

2.5. Beratungsangebot

Auch wenn die Anzahl der Handwerksbetriebe in Gemengelagen bereits deutlich zurückgegangen ist, sind nach wie vor Unternehmen am angestammten Standort und oft interessiert, dort zu verbleiben. Abhängig vom Einzelfall kann eine fundierte Betriebsberatung u.U. bereits im Vorfeld zur Konfliktvermeidung beitragen, z.B. wenn durch technische und organisatorische Maßnahmen sich das Konfliktpotential reduzieren lässt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft steht grundsätzlich Gewerbebetrieben in Problemfällen als Ansprechstelle zu Verfügung. So wird versucht, bestehende Konflikte zu analy-

sieren und die jeweiligen Interessenlagen zwischen betroffenem Unternehmen, Vermietern und Grundstückseigentümern sowie der Nachbarschaft unter Einbeziehung der Behörden abzuklären. Sofern die Bereitschaft der Beteiligten gegeben ist, sich um einen fairen Interessensausgleich zu bemühen, wird versucht, mit den relevanten Akteuren eine Kompromisslösung zu vermitteln, um so dem Unternehmen eine Bleibeperspektive zu ermöglichen. In den meisten Fällen lassen sich diese Konflikte jedoch nur durch eine Verlagerung des Unternehmens lösen. Hierbei unterstützt die Wirtschaftsförderung die Unternehmen bei der Suche nach Ersatzflächen, z.B. durch Vermittlung von Flächen in städtischen Gewerbegebieten, Gewerbehöfen oder sonstigen - auch privaten - Gewerbeobjekten. Auch der im Antrag aufgezeigte Einzelfall konnte mit einem Angebot in einem Gewerbehof gelöst werden. Daneben werden auch Hilfestellungen in Antrags- und Genehmigungsverfahren bei der Lokalbaukommission gegeben. Allerdings können hinsichtlich Fachlichkeit und Kapazität keine betriebliche Beratungen zur Vermeidung und Lösung von betrieblichen Störungsquellen angeboten werden.

Darüber hinaus bietet das Referat für Arbeit und Wirtschaft in gemeinsamer Trägerschaft mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz das Beratungsprogramm ÖKOPROFIT zum betrieblichen Umwelt- und Klimaschutz an, das auch Handwerksbetrieben offen steht. Ziel des niederschweligen Umweltmanagementsystems ÖKOPROFIT ist es, Betrieben durch Methoden einer nachhaltigen Unternehmensführung systematisch zu Kostenersparnissen und zu einer Senkung des Ressourceneinsatzes zu verhelfen. Dadurch erlangen Betriebe einen Wettbewerbsvorteil und können ihren Standort sichern. In gemeinsamen Workshops und individueller Vor-Ort-Beratung wurden in München im Lauf der vergangenen 20 Jahre bereits über 400 Betriebe beraten. Die nächste Runde ÖKOPROFIT startet voraussichtlich im Sommer 2023 (siehe auch www.oekoprofit-muenchen.de).

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft richtet sich mit zwei Klimaschutz-Förderprogrammen explizit an KMU und damit auch an Handwerksbetriebe: So werden Zuschüsse für eine individuelle Klimaschutzberatung vergeben: Auf Basis einer Analyse der aktuellen Situation findet eine individuelle Beratung über die relevanten Möglichkeiten zum Klimaschutz statt. In einem Abschlussbericht erhalten die Betriebe eine Auflistung der Klimaschutz- und Kosteneinsparpotenziale sowie konkrete Handlungsempfehlungen.

Konkret werden 80 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten der Beratungsleistung von bis zu 1.600 € des Beratungshonorars erstattet. Es werden bis zu zwei Beratungstage mit jeweils maximal 800 € Beratungshonorar gefördert. Der maximale Zuschuss entspricht somit 640 € pro Beratungstag und Unternehmen.

Darauf aufbauend vergibt das Referat für Arbeit und Wirtschaft Zuschüsse für eine – im Rahmen der Beratung empfohlenen – Einzelmaßnahme in Höhe von 80 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten der Einzelmaßnahme von max. 2.000 € inkl. unmittelbarer Ne-

benkosten für die Durchführung. Der maximale Zuschuss beträgt somit 1.600 € pro Unternehmen (siehe auch www.muenchen.de/energie-effizienz).

Die Inanspruchnahme der genannten Förderprogramme des Referats für Arbeit und Wirtschaft leistet nicht nur einen Beitrag zum betrieblichen Umwelt- und Klimaschutz von Handwerksbetrieben. Es dient damit gleichzeitig auch deren Standortsicherung nicht nur durch die Schaffung von Kostenreduktionen, sondern auch durch damit verbundenen positiven Effekten auf die Nachbarschaft, die durch eine umweltbewusste und nachhaltige Unternehmensführung ausgelöst werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – Lokalbaukommission verweist in seiner Stellungnahme, dass es einzelfallbezogen auch unter Einbeziehung des Referats für Arbeit und Wirtschaft ein niederschwelliges Angebot für baurechtliche Fragen der Handwerksbetriebe stellt (Anlage 2, Punkt 1).

Das Referat für Klima- und Umweltschutz verweist in seiner Stellungnahme darauf, dass keine Beratung hinsichtlich der Einhaltung der zulässigen Richtwerte erfolgt (Anlage 3).

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bietet ihren Mitgliedern und potentiellen Gründern im Handwerk einen umfassenden, betriebsindividuellen Beratungsservice an. Die Beratungsleistungen sind im Rahmen des Mitgliedsbeitrags abgegolten. Die Beratungen werden durch über 20 Spezialisten und Beratungsexperten der Kammer durchgeführt:

- Gründungsinteressierte werden in allen Fragen rund um die Unternehmensgründung beraten, auch zu Fragen des geeigneten Standorts.
- Übergeber und Übernehmer werden in allen Fragen rund um die Unternehmensnachfolge beraten. Dazu gehören neben Fragen der Unternehmenswertermittlung, rechtliche, betriebswirtschaftliche und steuerliche Fragestellungen, ebenso wie Maßnahmen und Strategien zum langfristigen Erhalt des Unternehmens über die Generationen hinweg. Das langfristige Potential des Standorts ist hierbei ein entscheidender Faktor für die Übergabe- und Zukunftsfähigkeit des Unternehmens.
- Die Betriebe werden in allen Fragen rund um das Thema betriebliche Finanzierung beraten. Dazu gehört auch die Beratung hinsichtlich öffentlicher Förderdarlehen, Zuschüssen und Bürgschaften.
- Die Betriebe werden von Fachjuristen und kammereigenen Anwälten zu allen Fragen rund um das Wirtschafts- und Zivilrecht, inkl. Wettbewerbsrecht, Mietrecht etc., sowie die Themen Arbeits- und Sozialrecht (Tarife, Rente, Krankenversicherung, Berufsgenossen-

schaften etc.) beraten. Eine Vertretung vor Gericht erfolgt allerdings nicht.

- Von Spezialisten werden qualifizierte Lärmpegelmessungen und Lärmprognoseberechnungen durchgeführt, um so Nachbarschaftsbeschwerden im Vorfeld entgegentreten zu können. Auch wird dahingehend beraten, wie ein vorhandener Lärmpegel ggf. begrenzt werden kann.

- Daneben werden Beratungen zu Energieeinsparungen, zur Abfallverwertung- und Beseitigung, zur Digitalisierung, Elektromobilität, Normung und zur Maschinenbewertung für die Handwerksbetriebe durchgeführt.

Darüber hinaus begrüßt die Handwerkskammer den Antrag und schlägt ergänzend u.a. die Schaffung eines städtischen „Kümmerers“ zur Konfliktvermeidung sowie die Schaffung von Handwerkerzonen zum Be- und Entladen im öffentlichen Straßenraum vor (Anlage 4).

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern bietet ihren Mitgliedern ähnlich wie die Handwerkskammer umfangreiche betriebswirtschaftliche Services zur Liquiditätsoptimierung, Nachfolge und bei Insolvenzfragen sowie Förder- und Standortfragen. Startups erhalten eine individuelle Erstberatung bei Gründungsfragen zum Businessplan, Gründungsformalitäten, Marktstrategie und Standortwahl. Für diese Services entstehen keine weiteren Kosten. Insbesondere in Standortfragen können Mitglieder und Gründer kostenlos Erstinformationen zu verfügbaren Gewerbeflächen und –Objekte über das Standortportal Bayern erhalten. Darüber hinaus fokussiert das Beratungsangebot der Industrie- und Handelskammer auf baurechtliche und brandschutztechnische Fragen von Unternehmen.

Darüber hinaus verweist die Industrie- und Handelskammer auf die Erfordernis zur Stützung klein- und mittelständischer Strukturen und sieht die Notwendigkeit einer aktiven Stadtplanung und Gewerbeflächenpolitik zur Standortsicherung (Anlage 5).

3. Fazit und weiteres Vorgehen

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft schließt sich inhaltlich den Ausführungen des Planungsreferates an, dass für ein räumliches Konzept zum Erhalt der Handwerksbetriebe kein rechtlicher Ansatzpunkt gegeben ist, um den einzelfallbezogenen individuellen Konfliktlagen in der erforderlichen Art zu begegnen.

Wie bereits unter Punkt. 2.5 dargestellt, besteht bei den städtischen Dienststellen und den Wirtschaftskammern bereits ein breites Beratungs- und Unterstützungsangebot, das auch von Handwerksbetrieben genutzt werden kann und auch genutzt wird. Als geeigneter Ansatz zur Vermeidung und Behebung der Störpotentiale im Vorfeld von Konfliktsituati-

onen wird grundsätzlich die Sensibilisierung, die Aufklärung und die Information über zielbezogene Beratung von Handwerksbetrieben gesehen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird über die aufgezeigten Beratungs- und Förderungsangebote auch bereits im Vorfeld unter dem Aspekt der Konfliktvermeidung stärker informieren. Die Wirtschaftskammern und städtischen Fachdienststellen werden gebeten, ebenfalls im Rahmen ihrer Tätigkeit auf die Angebote hinzuweisen. Der von der Handwerkskammer angeregte zusätzliche städtische „Kümmerer“ erscheint aufgrund der bereits gegebenen Beratungsangebote nicht hinreichend geeignet, die Situation für die Handwerksbetriebe spürbar zu verbessern.

Darüber hinaus wird das Referat für Arbeit und Wirtschaft, wie unter Punkt 2.4 beschrieben, das Gewerbehofprogramm weiter fortführen. Insbesondere mit der Umsetzung der innenstadtnahen Standortvorschlägen des Referats für Arbeit und Wirtschaft für weitere Gewerbehöfe wird es möglich sein, verdrängungsbedrohten Betrieben standortnahe Ersatzlösungen anzubieten. Voraussetzung hierfür ist aber die Sicherstellung der notwendigen Finanzierung.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

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

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

II. Antrag des Referenten

1. Die im Vortrag unter Punkt 2 genannten Ausführungen zu den Einflussmöglichkeiten der Stadt München werden zur Kenntnis genommen. Ein räumliches Konzept zum Erhalt der Handwerksbetriebe wird nicht erstellt.
2. Das Referat für Arbeit und und Wirtschaft bleibt beauftragt, im Rahmen seiner Firmenkontakte auf die bestehenden Beratungs- und Förderungsangebote zur Standorticherung der Handwerksbetriebe hinzuweisen und intensiviert die Information zu dem Angebot.
3. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft bleibt beauftragt, das Gewerbehofprogramm weiter fortzuführen.

4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01128 von Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Hans Hammer, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Winfried Kaum vom 04.03.2021 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
5. 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 2/5

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
An das Referat für Klima- und Umweltschutz
z.K.

Am