

**Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM);  
Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2022**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07483**

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 13.10.2022**

Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Das Kommunalreferat (KR) wurde mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191) beauftragt, den jährlichen Bericht über verfügbare Gewerbeeinheiten zum Stichtag 30.06. als Bekanntgabe dem Kommunalausschuss vorzulegen.
<b>Inhalt</b>	Jahresbericht zum Stichtag 30.06.2022.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Bekanntgegeben
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Gewerbliche Vermietungen, Gewerberaumbewirtschaftung
<b>Ortsangabe</b>	-/-

Telefon: 0 233-25955  
Telefax: 0 233-20358  
Az.: IM-ZD-IWA

**Kommunalreferat**  
Immobilienmanagement

**Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM);  
Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2022**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07483**

Anlage:

Übersicht über verfügbare gewerbliche Flächen

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 13.10.2022**  
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. 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.

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 GE wird im Rahmen der jeweiligen Halbjahresberichterstattung zum Vollzug des Wirtschaftsplans der MHM im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die MHM gesondert dargestellt.

Bei den Eigenbetrieben Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) und den Stadtgütern München (SgM) sowie dem Regiebetrieb städtische Forstverwaltung (FV) gibt es keine Verfügbarkeiten im Gewerbebereich.

Neben der Darstellung über die zum Stichtag 30.06.2022 für einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten freien GE (siehe Anlage), erfolgt im Jahr 2022 unter Ziff. 4 dieser Bekanntgabe eine Auflistung über zwischenzeitlich realisierte Belegungen von GE.

In dieser angepassten Form wird dem Kommunalausschuss seit 2020 jährlich über die Gewerberaumbewirtschaftung der LHM zum Stichtag 30.06. berichtet.

### **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 Kreativwirtschaft (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. 20-26 / V 04320 vom 07.10.2021) einer Nutzung zugeführt wurden oder bereits anderweitig erfasst sind:

##### Blumenstraße 11

Die Räume sind zwischenzeitlich durch diversity@school belegt.

##### Erna-Eckstein-Straße 22 - 24

Das Flurstück wurde zum 01.01.2022 an das RBS übertragen. Seitdem ist dort ein Haus für Kinder und eine Jugendfreizeitstätte untergebracht.

##### Kattowitzer Straße 25

Die letzten freien Räumlichkeiten wurden zum 11.08.2021 an den Katastrophenschutz (Kreisverwaltungsreferat - KVR) überlassen.

##### Klinikum Schwabing (Häuser 9 und 27)

Haus 9 wurde im Rahmen von Zwischennutzungen interimweise für Filmaufnahmen vermietet. Ab September 2022 wird das Gebäude an die Kliniken Bezirk Oberbayern (kbo) zum Betrieb eines sozialpädiatrischen Zentrums vermietet. Die erforderlichen Umbauarbeiten sollen bis September abgeschlossen sein.

Haus 27 ist zu großen Teilen an die München Klinik (MüK) vermietet. Die MüK betreibt dort bis zur Fertigstellung des Klinikneubaus ein Logistikzentrum. Der Ostteil von Haus 27 ist baufällig und nicht für eine Zwischennutzung geeignet.

Ehemalige Stallung, 82267 Jesenwang („Waldhaus“)

Das Objekt wurde zum 01.11.2021 von einem ortsansässigen Kultur- und Heimatverein als Lagerfläche angemietet.

**5. Fazit**

Die Darstellung zeigt, dass die Gewerberaubewirtschaftung bei stadt eigenen 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 oder den Bauzustand 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 HAll/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  
KR-IM-GW  
z.K.

Am \_\_\_\_\_