

**Handwerker mit Werkstätten nicht aus der Stadt vertreiben**

Antrag Nr. 20-26 / A 02385 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Andreas Babor, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Alexander Reissl vom 11.02.2022, eingegangen am 11.02.2022

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07065**

**Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 18.10.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	Antrag Nr. 20-26 / A 02385 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Andreas Babor, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Alexander Reissl vom 11.02.2022, eingegangen am 11.02.2022
<b>Inhalt</b>	In der Vorlage werden die Flächenpotentiale der Landeshauptstadt München und ihrer Tochtergesellschaften MGH, MGS, GWG, GEWOFAG und SWM für Handwerksbetriebe dargestellt.
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Dem Antrag Nr. 20-26/ A 02385 wird teilweise entsprochen.
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Handwerksbetriebe – Gewerbeflächen - Gewerbehöfe
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Handwerker mit Werkstätten nicht aus der Stadt vertreiben**

Antrag Nr. 20-26 / A 02385 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Andreas Babor, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Alexander Reissl vom 11.02.2022, eingegangen am 11.02.2022

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07065**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am  
18.10.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag des Referenten</b>	<b>1</b>
1. Gewerbeflächenentwicklung in München	2
2. Flächenpotentiale der MGH	3
3. Flächenpotentiale der SWM	5
4. Flächenpotentiale der GWG	5
5. Flächenpotentiale der GEWOFAG	5
6. Stellungnahme der HWK	6
7. Stellungnahme der IHK	7
8. Fazit	8
<b>II. Antrag des Referenten</b>	<b>10</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>11</b>

### **Handwerker mit Werkstätten nicht aus der Stadt vertreiben**

Antrag Nr. 20-26 / A 02385 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Andreas Babor, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Winfried Kaum, Herrn StR Alexander Reissl vom 11.02.2022, eingegangen am 11.02.2022

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07065**

1 Anlage

#### **Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 18.10.2022 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag des Referenten**

Frau Stadträtin Ulrike Grimm, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, Herr Stadtrat Andreas Babor, Herr Stadtrat Hans Hammer, Herr Stadtrat Winfried Kaum und Herr Stadtrat Alexander Reissl haben am 11.02.2022 den Antrag Nr. 20-26 / A 02385 gestellt (Anlage 1), wonach die Landeshauptstadt München, gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen, der Stadtwerke München GmbH (SWM), der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG), GEWOFAG Holding GmbH (GEWOFAG) und Münchner Gesellschaft für Stadtanierung mbH (MGS) Standorte identifiziert, die für Handwerker mit Werkstätten wie auch KfZ-Werkstätten geeignet sind.

In der Begründung des Antrags wird ausgeführt, dass München gegenüber dem Handwerk sowie lärm- und fahrzeugintensiven Betrieben immer unfreundlicher wird. Diese würden aus den angestammten Vierteln vertrieben und finden keine alternativen und vor allem bezahlbare Standorte mehr. Darum würden viele Betriebe aus dem Stadtgebiet ins Umland abwandern.

Laut der Begründung der Antragstellenden trifft dies besonders hart die Kraftfahrzeugwerkstätten. Sie würden sich gegenüber Neubauprojekten oder wegen der Wohnungs- und Büromieten nicht mehr halten können.

Weiterhin führen die Antragstellenden aus, dass die Stadt mit ihren eigenen Immobilien sowie den spezialisierten Töchtern unterstützen und auch das Angebot für solche Betriebe vorhalten soll.

Um geeignete Standorte zu identifizieren, wird beantragt, die Spezialisten und berufsständischen Vertretungen, wie die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK) und die Handwerkskammer für München und Oberbayern (HWK), in die Maßnahmen und konkreten Planungen einzubeziehen.

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. Gewerbeflächenentwicklung in München**

Der Erhalt und der Ausbau der Attraktivität Münchens als Lebens- und Wirtschaftsraum und damit die Sicherung der Prosperität und Wirtschaftskraft ist Ziel und Leitlinie der Stadtentwicklungsplanung und der Wirtschaftsförderung. Verbunden damit ist eine Sicherung und eine Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbestandorte.

Leider hat sich in den letzten Jahren die Angebotssituation von Gewerbeflächen nachhaltig geändert. So können aktuell kaum mehr städtische Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe in München angeboten werden. Umgekehrt ist der Bedarf so hoch, dass bis zum Jahr 2030 knapp 120 ha für Neuansiedlungen und notwendige Verlagerungen nachgefragt werden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat die Thematik des fehlenden Flächenangebotes speziell für das produzierende Gewerbe, bei gleichzeitig hoher Nachfrage erkannt und aufgegriffen und in seiner Beschlussfassung zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) in 2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 07490) und 2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 02731) das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gemäß eines Maßnahmekonzeptes mit der Benennung konkreter Flächenpotentiale beauftragt, innerhalb von 7 Jahren die Voraussetzungen für die Entwicklung von 35 ha klassischer Gewerbeflächen als Neuausweisung und durch Erweiterung zu schaffen.

Ein Teil dieses Maßnahmekonzeptes war die Entwicklung des städtischen Gewerbegebietes „ehemaliges Junkersgelände“ in Allach mit einer Gesamtfläche von 26.000 m<sup>2</sup>. Mit Beginn der Vermarktung der Gewerbeflächen in 2020 haben sich über 50 Firmen des produzierenden, klassischen Gewerbes und Handwerksbetriebe für eine Parzelle im Gewerbegebiet Junkersgelände beworben, die im Rahmen der Gewerbeförderung in Erbpacht vergeben wurden. Der Stadtrat konnte mit seiner Beschlussfassung in nichtöffentlicher Sitzung vom 15.02.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 04818) letztendlich lediglich 11 der über 50 Firmen mit einer Grundstücksvergabe berücksichtigen. Im Zuge des Auswahlverfahrens konnte auch ein KfZ-Betrieb für die Vergabe eines Gewerbegrundstücks berücksichtigt werden.

Die hohe Nachfrage im Vergabeverfahren für das Gewerbegebiet Junkersgelände verdeutlicht, bei gleichzeitig geringem Flächenangebot, den dringenden Bedarf an Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe für notwendige Verlagerungen und Neuansiedlungen. Insoweit ist es ein wirtschaftspolitisch notwendiges Ziel, das im GEWI beschlossene

Maßnahmekonzept mit der Entwicklung von 35 ha klassischer Gewerbeflächen weiterhin umzusetzen.

Der Rückgang an verfügbaren Gewerbeflächen resultiert auch aufgrund der in den letzten Jahren zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauflächen. Der mit dem Bevölkerungsanstieg einhergehende Bedarf an Wohnungen führt zu einer Nutzungskonkurrenz von Wohnen und Gewerbe und zu einem zunehmenden privaten, als auch öffentlichen Interesse an der Umstrukturierung von Gewerbeflächen zu Wohnen. So wurden seit 2008 über 2.200.000 m<sup>2</sup> GF Wohnen auf ehemals gewerblich genutzten Flächen geschaffen. Dies entspricht in Summe ca. 22.000 Wohneinheiten. Einhergehend mit der Schaffung von Wohnbauflächen steigt, oftmals wiederum zu Lasten von Gewerbeflächen, der Bedarf an Grünflächen und sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas).

Aufgrund dieser reduzierten Flächenkulisse wurde im Rahmen der Fortschreibung des GEWI beschlossen, dass, neben einer Neuausweisung von 35 ha klassischer Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe, neue Flächenpotentiale u.a. durch Nachverdichtungen und durch flächensparende Anordnungen geschaffen werden, um Gewerbeflächen in München zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

## **2. Flächenpotentiale der MGH**

Ein wichtiges Instrument für eine flächensparende und gestapelte Bauweise im Bereich des klassischen Gewerbes ist das Münchner Gewerbehofprogramm. Ziel des Gewerbehofprogramms, welches 1993 erstmals aufgelegt und zuletzt in 2021 fortgeschrieben wurde, ist der Aufbau eines flächendeckenden Gewerbehofnetzes in München.

Das Gewerbehofprogramm erhält und sichert an geeigneten Standorten in der Stadt langfristig anforderungsgerechte Flächen für Gewerbebetriebe. Hohe Deckenbelastbarkeiten, Lastenaufzüge, breite Erschließungsflächen im Gebäude bei gestapelter Bauweise entsprechen den betrieblichen Bedarfen der kleinen und mittleren Unternehmen des Handwerks.

Die Gewerbehöfe 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.

Das Gewerbehofnetz umfasst mittlerweile neun Gewerbehöfe mit einem Gesamtangebot von 110.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Der nächste Baustein im städtischen Gewerbehofprogramm ist der Gewerbehof Freiham. Für den Neubau des Gewerbehofs Freiham wurde im Juli 2022 der Realisierungswettbewerb abgeschlossen. Nach der nun zu erfolgenden Ausfüh-

rungsplanung, dem Bauantragsverfahren, der Ausschreibung der Bauleistungen, ist ein Baubeginn für den Gewerbehof Freiham in 2024 realistisch.

Alle neun Gewerbehöfe werden durch die MGH betrieben. Die Gewerbehöfe Am Westpark und Ostbahnhof wurden in 2019 im Zuge der Auflösung des Treuhandvermögens der MGS an die MGH übertragen.

Der Stadtrat hat in seiner Beschlussfassung vom 15.02.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/V 04618) den Planungsstand für die Erneuerung des Gewerbehofs Ostbahnhof zu einem hybriden Gewerbehof- und Technologiezentrum zur Kenntnis genommen und das Referat für Arbeit und Wirtschaft beauftragt, auf der Grundlage der Ergebnisse der Fachplanung, dem Stadtrat einen Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung über die Realisierung des Neubauprojektes vorzulegen. Aktuell wird ein Architekturwettbewerb für das Neubauprojekt durchgeführt.

Insoweit verfügt die MGH mit ihrem Flächenangebot in den Gewerbehöfen bereits zum heutigen Zeitpunkt und auch in Zukunft über Mietflächen in verdichteten Stadtteilen für die im Antrag genannte Zielgruppe. Aufgrund der verdichteten Bauweise der Gewerbehöfe und der daraus resultierenden beschränkten Freiflächen sind diese allerdings nur bedingt für KfZ-Werkstätten und fahrzeugintensive Betriebe geeignet.

Das Flächenangebot im Gewerbehof Perlach, der seit 1991 besteht, hat sein zweigeschossiges Flächenangebot mit einer Mietfläche von 1.800 m<sup>2</sup> speziell an die Anforderungen von KfZ-Werkstätten und fahrzeugintensiven Betrieben ausgerichtet. Ein ursprünglich geplanter zweiter Bauabschnitt auf dem benachbarten städtischen Grundstück (Flurstück 577, Gemarkung Perlach) scheiterte bis dato an der unzureichenden Erschließung des Gewerbegebiets Perlach Süd. Seit 2015 wird die Erweiterungsfläche nun auf die Dauer von 15 Jahren durch eine Unterkunft für Geflüchtete zwischengenutzt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat einen Entwurf, Strukturkonzept Perlach Süd, erarbeitet und dem Stadtrat mit der Fortschreibung des GEWI (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 02731) vorgelegt. Die Möglichkeiten und Lösungen für eine ausreichende Erschließung für das Gewerbegebiet sind in weiteren Arbeitsschritten zu klären. Die Umsetzung eines zweiten Bauabschnittes für den Gewerbehof Perlach wäre nach der Nutzung durch die Unterkunft und der Herstellung einer ausreichender Erschließung grundsätzlich möglich.

Die IHK und die HWK waren bis September 2020 mit einem Gesellschaftsanteil von jeweils 0,4 % an der MGH beteiligt. Seitdem ist die MGH im Benehmen mit den beiden Kammern eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt München. IHK und HWK stellen weiterhin, wie im Antrag gefordert, ihre Verantwortung und ihre fachliche

Kompetenz als Spezialisten bei der Entwicklung des Gewerbehofprogramms durch ihren Sitz im Aufsichtsrat der MGH und als Prokuristen sicher.

### **3. Flächenpotentiale der SWM**

Die SWM haben auf Anfrage mitgeteilt, dass der Großteil der Grundstücke der SWM betrieblichen Nutzungen wie der Versorgung der Bevölkerung mit Strom, Gas, Wasser, Fernwärme/Fernkälte sowie mit Verkehrsinfrastruktur unterliegt. Diese Liegenschaften sind mit betrieblichen Anlagen belegt und stehen nicht für die angefragte Nutzung zu Verfügung. Auch die Bäderstandorte und die Landwirtschafts-, Forst- und Ausgleichsflächen im Außenbereich Münchens zur Sicherung der Trinkwasserqualität unterliegen betrieblichen Anforderungen und Nutzungsbeschränkungen.

In kleinerem Umfang befinden sich auch Gewerbeflächen im Eigentum der SWM. Diese Standorte mit Büro- und Gewerbeflächen sind größtenteils intern genutzt oder auch extern vermietet. In der Regel ist höherwertiges Gewerbe als baurechtliche Art der Nutzung definiert. Selbst der Standort Hans-Preißinger-Straße, für den zumindest als Interimsnutzung Handwerker mit Werkstätten baurechtlich zugelassen wären, kann nicht als Potentialfläche identifiziert werden, da aktuell der gesamte Standort mit Gasteignutzungen, kreativwirtschaftlichen- oder Eigennutzungen belegt ist und der Gasteig ein Vormietrecht auf frei werdende Flächen hat.

An den bestehenden Werkwohnungsstandorten der SWM oder auf den Entwicklungsflächen, für die bereits Baurecht zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums besteht (z.B. Kreativquartier, Westend- /Zschokkestraße) ist aus Emissionsschutzgründen nur nicht störendes Gewerbe möglich, nicht jedoch produzierendes und lärmintensives Gewerbe.

### **4. Flächenpotentiale der GWG**

Die GWG hat auf Anfrage mitgeteilt, dass sie keine geeigneten Standorte und Flächen für die im Antrag benannten Nutzungen in der Vermarktung bzw. im Bestand hat, verweist in ihrer Stellungnahme auf die Kompetenz der MGH, die in ihren Gewerbehöfen geeignete Flächen für Handwerksbetriebe bereitstellt.

Die MGS wurde nicht explizit um Stellungnahme gebeten, da die MGS eine Tochtergesellschaft der GWG ist und das Flächenportfolio der MGS seitens der GWG verwaltet wird.

### **5. Flächenpotentiale der GEWOFAG**

Die GEWOFAG hat in ihrer Stellungnahme dargelegt, dass sie als städtisches Wohnungsunternehmen ihren Tätigkeitsschwerpunkt bei der Schaffung und Vermietung von Wohnungen hat. Die relativ wenigen Gewerbeobjekte in deren Bestand dienen in erster Linie der Nahversorgung der Mieter\*innen. Darüber hinaus befinden sich die Wohnanlagen der GEWOFAG meist in reinen und allgemeinen Wohngebieten, die eine Ansiedlung von grö-

ßeren oder lärmintensiven Handwerksbetrieben, schon allein aus baurechtlichen Gründen, unmöglich macht.

Nach Einschätzung der GEWOFAG sind nicht nur Wohnungen, sondern auch Räumlichkeiten für Gewerbetreibende mittlerweile in München ein knappes Gut. Bei dem auf dem Markt stattfindenden Verdrängungswettbewerb haben gerade Handwerksbetriebe häufig keinen leichten Stand. Die GEWOFAG vermietet ihre Gewerberäumlichkeiten an sehr unterschiedliche Branchen. Neben dem Einzelhandel beziehungsweise Gewerbe für die Güter des täglichen Bedarfs, auch an Handwerksbetriebe wie Schreiner, Elektriker, Sanitär-Installateure, Bäcker, Metzger, Friseure und Malerfirmen.

Die GEWOFAG ist laut Stellungnahme in ihrer Vermietungspolitik immer bestrebt, branchengleich weiter zu vermieten, also Handwerksbetrieb für Handwerksbetrieb. Die GEWOFAG ist bestrebt, Gewerbeflächen an Handwerker zu vermieten, sofern bei ihr die entsprechenden Anfragen eingehen. Grundsätzlich hält es die GEWOFAG nach wie vor für sinnvoll, Handwerksbetriebe, insbesondere Kfz-Werkstätten, in den Handwerkerhöfen anzusiedeln, da die GEWOFAG in der Regel für eine derartige Nutzung keine geeigneten Flächen in ihrem Bestand hat.

## **6. Stellungnahme der HWK**

Die HWK führt in ihrer Stellungnahme aus, dass das Handwerk traditionell in Innenstädten und Gemengelage stattfindet. Diese traditionelle Bindung an innerstädtische Standorte sieht die HWK zunehmend in Gefahr, da die Ansprüche der Wohnbevölkerung und ihre Bereitschaft, diverse Formen von Emissionen zu akzeptieren, sehr mäßig ausgeprägt ist und manche Betriebe in der Konsequenz ihre Betriebsstätte verlagern oder aufgeben.

Im Bereich der Gemengelage sieht die HWK den Lösungsansatz, dass Lade- und Liefertätigkeiten, die in Hinterhöfen stattfinden, nach außen auf öffentlichen Straßengrund verlagert und somit Schallsituationen im Bereich der Höfe vermieden werden. Neben der laut HWK unzureichenden Parksituationen vor Ort, sind die flächendeckende Ausweisung von Parklizenzen, die Beschränkung von Sondernutzungserlaubnissen und die Gebührenerhöhung dieser Sondernutzungserlaubnis von 120 € auf 720 € gerade für das Kfz-Handwerk Gründe, den Betrieb aufzugeben.

Laut Einschätzung der HWK ist für die meisten Gewerke die Verkehrssituation in München ein wesentlicher Grund, über eine Verlagerung in die Peripherie nachzudenken, da viele der Betriebe die Fahrtkosten nicht mehr auf die Kunden\*innen überwälzen können und somit Aufträge in München überdenken. Hinzu kommt laut HWK, dass die Erhöhung der Gebühren für Handwerkerparkausweise von 265 € auf 720 € die Verlagerungsüberlegungen ins Umland verstärkt.

Desweiteren führt die HWK aus, dass neben den strengeren Auflagen zu Emissionen jeglicher Art und der steigenden Sensibilität der Bevölkerung, der Mangel an Wohnraum und die damit einhergehende Flächenkonkurrenz zu Verdrängungsprozessen alteingesessener Handwerksbetriebe führt. Handwerksbetriebe, die aufgrund von Neugründungen, Erweiterungen oder Verlagerungen dringend Flächen benötigen, kämen aufgrund der starken Nutzungskonkurrenz immer seltener zum Zug.

Gerade für das Handwerk, das mit seinen Angeboten und Dienstleistungen die kommunale Daseinsvorsorge ermöglicht, müssen laut HWK entsprechende Betriebsflächen verfügbar sein. Die HWK sieht im Gewerbehofprogramm einen sehr hilfreichen Baustein, Handwerksbetriebe in der Stadt zu halten.

## **7. Stellungnahme der IHK**

Die IHK führt in Ihrer Stellungnahme aus, dass in München die Bevölkerung und Wirtschaftskraft nach wie vor weiter ansteigen wird. Dadurch bleibt Fläche in der Landeshauptstadt München auch zukünftig ein überaus knappes und teures Gut. Nach Ansicht der IHK brauchen nicht nur die Handwerksbetriebe sichere und bezahlbare Flächen für ihre Betriebsstätten, sondern auch die vielen kleinen Unternehmen aus Industrie, Handel und Dienstleistungen. Sie alle stellen einen wesentlichen Bestandteil der bekannten und bewährten "Münchner Mischung" dar. Viele dieser Firmen erfüllen durch ihre Angebote und Dienstleistungen eine wichtige Versorgungsfunktion für weitere Betriebe oder den Bürger und benötigen, dafür entsprechende Betriebsflächen.

Die Betriebe des „klassischen“ Gewerbes haben es laut IHK an ihren bisherigen Standorten zunehmend schwerer, diesen aufrechtzuerhalten. Wenn zudem durch Neugründungen, Betriebserweiterungen oder Verlagerungen neue Flächen benötigt werden, kommen sie aufgrund der starken Nutzungskonkurrenzen im Stadtgebiet immer seltener zum Zug. Die Unternehmen brauchen daher vor allem Unterstützung für bessere bzw. geeignete Rahmenbedingungen, um erfolgreich wirtschaften zu können.

Die IHK sieht in dem seit vielen Jahren bestehenden und erfolgreichen Gewerbehofprogramm der Landeshauptstadt München ein wichtiges Instrument um Betriebe in der Stadt zu halten und aufzunehmen, das aber leider bei weitem nicht ausreicht, um die große Nachfrage zu decken.

Einen weiteren wichtigen Baustein für den Erhalt stellt aus Sicht der IHK München das GEWI dar, vor allem mit der geplanten Bereitstellung von rund 35 Hektar zusätzlicher klassischer Gewerbeflächen. Als einen wichtigen, wenn auch flächentechnisch begrenzten Lösungsansatz, den angestammten Unternehmen Standortalternativen bieten zu können, sieht die IHK nach wie vor die Münchner Gewerbehöfe.

## **8. Fazit**

Die städtischen Tochtergesellschaften GWG und GEWOFAG haben auch aufgrund Ihrer Kernkompetenz als städtische Wohnungsbaugesellschaften und die SWM als Versorgerin der Bevölkerung mit Strom, Gas, Wasser, Wärme keine geeigneten Gewerbeflächen in ihrem Portfolio, die sich für Handwerks- sowie lärm- und fahrzeugintensive Betriebe eignen.

Die Notwendigkeit zur Sicherung und zur Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbestandorte auch für die im Antrag genannten Handwerksbetriebe und die Bedeutung des produzierenden klassischen Gewerbes für die Prosperität des Wirtschaftsstandortes München wurde ausführlich in den Beschlussfassungen zur Fortschreibung des GEWI in 2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 07490) und 2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 02731) dargelegt.

Ein essentieller Baustein hierfür ist das vom Stadtrat im Rahmen der Fortschreibung des GEWI genannte Ziel einer Neuausweisung von 35 ha Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und für das produzierende, klassische Gewerbe. Die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen im Vergabeverfahren für das ehemalige Junkersgelände und die Nichtberücksichtigung von knapp 40 Firmen, die sich für eine Gewerbeparzelle beworben haben, veranschaulicht exemplarisch ebenso deutlich diese dringende Notwendigkeit zur Entwicklung und Bereitstellung bedarfsgerechter Gewerbeflächen.

Der Stadtrat wird in 2023 in einer gemeinsamen Beschlussvorlage des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und des Referates für Arbeit und Wirtschaft zum Stand der Umsetzung des in der Beschlussfassung für das GEWI genannten Maßnahmekonzeptes mit der Neuentwicklung von 35 ha klassischer Gewerbeflächen befasst werden.

Neben der Neuausweisung von Gewerbeflächen für das klassische, produzierende Gewerbe ist die Fortführung des Gewerbehofprogramms der zweite wichtige Baustein, um Handwerksbetrieben geeignete Mietflächen in München in ihren angestammten verdichteten Stadtteilen anzubieten. 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.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat in Zusammenarbeit mit dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der MGH elf weitere Standorte in München lokalisiert, die für die Errichtung eines Gewerbehofes grundsätzlich in Frage kommen. Die jeweiligen Standortvorschläge wurden nach einer kurz-, mittel- und langfristigen Umsetzungsperspektive kategorisiert. Der Stadtrat hat am 20.07.2021 die Fortschreibung des Gewerbehofprogramms (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 03244) beschlossen und u.a. das RAW beauftragt nach Fachplanung und Kostenschätzung für die Erneue-

erung des 1. Bauabschnitts des Gewerbehofes Ostbahnhof dem Stadtrat hierzu einen Finanzierungs- und Realisierungsbeschluss zur Entscheidung vorzulegen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird dem Stadtrat wieder in 2023 eine Fortschreibung des Gewerbehofprogramms und den Stand der jeweiligen Umsetzungsperspektiven der im Beschluss von 2021 aufgeführten Standortpotentiale vorlegen. Im Zuge dieser Fortschreibung werden die zu untersuchenden Standortpotentiale auch auf die Geeignetheit für die Vermietung an KfZ-Werkstätten und an fahrzeug- und lärmintensive Betriebe untersucht.

Der Stadtrat hat im Antragspunkt 5.2 in der Beschlussfassung zur Fortschreibung des GEWI (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 02731) das Referat für Arbeit und Wirtschaft beauftragt, neben dem bewährten Modell der Gewerbehöfe, weitere Modelle auszuarbeiten, die die Ansiedlungsvoraussetzungen für klassisches Gewerbe auch an Standorten mit höherer Dichte schaffen. Um z.B. in Erdgeschosszonen bedarfsgerechte Flächen für das klassische Gewerbe, wie z.B. auch für das KfZ-Gewerbe, anzubieten, verweist das Referat für Arbeit und Wirtschaft hierbei auf die aktuellen Rahmenplanungen für die Gewerbegebiete Frankfurter Ring und Steinhausen. Ziel der Rahmenplanungen ist es, diese Gewerbegebiete als Produktive Stadtquartiere mit einer effizienteren Flächennutzung für das klassische Gewerbe weiterzuentwickeln und diesen Prozess auch für eine ökologische und klimatische Aufwertung zu nutzen.

Auch die IHK und die HWK unterstützen und befürworten in ihrer Stellungnahme die Ziele des GEWI mit der Neuausweisung von 35 ha klassischer Gewerbeflächen und das Flächenangebot in den Gewerbehöfen der MGH, um Handwerksbetrieben auch zukünftig bedarfsgerechte Flächen anzubieten. Ebenso verweisen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und GEWOFAG auf das gewerbliche Flächenangebot der MGH.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und die Verwaltungsbeirätin für Wirtschaftsförderung, Frau Stadträtin Gabriele Neff, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, die Antragsteller StR Andreas Babor, StR Hans Hammer und StR Winfried Kaum, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis, dass die SWM, die GWG, die GEWOFAG und die MGS allenfalls in einzelnen Ausnahmefällen über Standorte verfügen, die für lärm- und fahrzeugintensive Handwerksbetriebe geeignet sind.
2. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, gemeinsam mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung den Stand der Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes mit der Neuausweisung von 35 ha klassischer Gewerbeflächen aus der Beschlussfassung zum GEWI in 2017 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 07490) und 2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 02731) zu evaluieren und dem Stadtrat in 2023 vorzulegen.
3. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, dem Stadtrat in 2023 eine Fortschreibung des Gewerbehofprogramms mit einer Umsetzungsperspektive der aufgeführten Standortpotentiale vorzulegen.
4. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, im Zuge der Fortschreibung des Gewerbehofprogramms die Standortpotentiale für zukünftige Gewerbehöfe auf Unterbringungsmöglichkeiten für KfZ-Betriebe und fahrzeug- und lärmintensive Betriebe zu untersuchen.
5. Der Antrag Nr. 20-26 / A 02385 von Frau Stadträtin Ulrike Grimm , Herrn Stadtrat Manuel Pretzl, Herrn Stadtrat Andreas Babor, Herrn Stadtrat Hans Hammer, Herrn Stadtrat Winfried Kaum und Herrn Stadtrat Alexander Reissl ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
6. 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**

zur weiteren Veranlassung.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

z.K.

Am