

**Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM);
Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10920

Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 12.10.2023

Öffentliche Sitzung

Anlass	Das Kommunalreferat 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.
Inhalt	Jahresbericht zum Stichtag 30.06.2023.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Bekanntgegeben
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Gewerbliche Vermietungen, Gewerberaumbewirtschaftung
Ortsangabe	-/-

**Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM);
Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2023**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10920

Anlage:

Übersicht über verfügbare gewerbliche Flächen

Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 12.10.2023
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Das Kommunalreferat (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 30.06.2023 für einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten freien GE (siehe Anlage), erfolgt im Jahr 2023 unter Ziff. 5 dieser Bekanntgabe eine Auflistung über zwischenzeitlich realisierte Belegungen von GE.

In dieser angepassten Form wird dem Kommunalausschuss seit 2020 jährlich über die Gewerberaubewirtschaftung 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 Projektierungsverfahren nach den städtischen Hochbaurichtlinien). Sofern in diesem Zusammenhang städtische Immobilien aufgrund bevorstehender baulicher Eingriffe 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, den zur befristeten Nutzbarmachung erforderlichen finanziellen und zeitlichen Aufwand und die möglichst wirtschaftliche Verwertung, werden Zwischennutzungen als wirksames Instrument zur angestrebten durchgängigen Flächennutzung, wo möglich und sinnvoll, 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 auch einer anderweitigen Zwischennutzung zur Verfügung gestellt. In welcher Form eine Zwischennutzung tatsächlich verwirklicht werden kann, hängt dabei maßgeblich vom Zustand der Immobilie und der Marktnachfrage ab.

4. Objekt Marienplatz 1

Wegen des besonderen Interesses am Objekt Marienplatz 1 werden die o.g. neuesten Entwicklungen nicht über die herkömmliche Sachstandsdarstellung in der Anlage mitgeteilt, sondern in Form dieser eigenen Ziffer im Text der Bekanntgabe.

Das Wohn- und Geschäftsanwesen Marienplatz 1 wird derzeit mit einer neuen Versorgungsstrasse für die gesamte Gebäudeversorgung ausgestattet. Die Planungen sind weit fortgeschritten, sodass die baulichen Umsetzungen nunmehr sukzessive aufgegriffen werden können.

Die ehemaligen Arztpraxen im 1. OG, 2. OG und 4. OG sowie die GE im EG und 2. OG müssen nach langer ununterbrochener Nutzung umfassend instandgesetzt werden. Verzögernd wirkten sich u.a. Asbestfunde, ein Wasserschaden nach Auszug des Mieters und ein Architektenwechsel aus.

Um das Gebäude energetisch nachhaltig auszugestalten, wird Fernkälte, Elektrik und Wasser in das Haus neu eingebracht bzw. modernisiert. Die Trassenführung durch die freien GE ermöglicht nunmehr die zentrale Leitungsführung der genannten Anlagenteile in das Gebäude.

Folgende Fertigstellungstermine sind geplant:

- EG zum 3. Quartal 2024
- 1. und 2. OG zum 4. Quartal 2025
- 4. OG zum 4. Quartal 2026.

5. Bericht über zwischenzeitlich erfolgte Belegungen

Die nachfolgende Auflistung benennt die Objekte, die seit der letzten Berichterstattung über freie GE (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 07483 vom 13.10.2022) einer Nutzung zugeführt wurden oder bereits anderweitig erfasst sind:

Dirnismaning 55, 85748 Garching (Halle 22)

Der Abbruch der Halle 22 auf dem Gelände Dirnismaning 55 wurde 2022 beauftragt und im Juli 2023 durchgeführt. Die frei gewordene Fläche soll, wie im Bebauungsplan vorgesehen, begrünt werden.

Marsstraße 22

Ab September 2023 werden die Flächen vom Sozialreferat (SOZ) genutzt.

Thiereckstraße 4

Die Ladenfläche ist seit 15.03.2023 wieder dauerhaft vermietet.

6. Fazit

Die Ausführungen zeigen, dass die Gewerberaumbewirtschaftung bei stadteigenen Immobilien unter der Maßgabe erfolgt, Flächen umfassend zu nutzen und eine Zwischennutzung zu ermöglichen, sofern keine dauerhafte Nutzung/Vermietung erfolgen kann. Sollten im Einzelfall GE nicht durchgehend genutzt werden, ist dies auf unvermeidbare bauliche Maßnahmen oder den Bauzustand zurückzuführen.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

8. 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 _____