

**Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms;
Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1993**

Coworking für Handwerksberufe etablieren

Antrag Nr. 20-26 / A 03360 der Stadtratsfraktion Die Grünen / Rosa
Liste vom 21.11.2022

Neue Gewerbehöfe errichten!

Antrag Nr. 20-26 / A 00664 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 / A 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 10686

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 14.11.2023 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms; Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1993 Coworking für Handwerksberufe etablieren Antrag Nr. 20-26/ A 03360 der Stadtratsfraktion Die Grünen / Rosa Liste vom 21.11.2022 Neue Gewerbehöfe errichten! Antrag Nr. 20-26 / A 00664 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 / A 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
Inhalt	Aktualisierung und Priorisierung der Standortvorschläge zur Errichtung von Gewerbehöfen; Benennung konkreter Schritte zur Umsetzung des Programms;
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Entscheidungsvorschlag	Das Gewerbehofprogramm wird fortgeführt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Gewerbehof, Gewerbehofprogramm, MGH,
Ortsangabe	Gesamtes Stadtgebiet

**Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms;
Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1993**

Coworking für Handwerksberufe etablieren

Antrag Nr. 20-26 / A 03360 der Stadtratsfraktion Die Grünen / Rosa
Liste vom 21.11.2022

Neue Gewerbehöfe errichten!

Antrag Nr. 20-26 / A 00664 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 / A 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 10686

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und
Wirtschaft am 14.11.2023 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag des Referenten	1
1. Ausgangslage	1
2. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung	5
3. Fortschreibung des Gewerbehofprogramms	6
3.1 Standorte mit kurzfristiger Umsetzungserwartung	7
3.1.1 Gewerbehof Freiham	7
3.1.2 Technologie- und Gewerbezentrum Ostbahnhof	7
3.1.3 Gewerbehof Moosach	9
3.2 Standorte mit mittelfristiger Umsetzungserwartung	9
3.2.1 Gewerbehof Frankfurter Ring (Ergänzung/Ersatz)	9
3.2.2 Gewerbehof Viehhofgelände	10

3.2.3	Gewerbehof HansasträÙe	11
3.3	Standorte mit langfristiger Umsetzungserwartung.....	12
3.3.1	Gewerbehof Zamdorf	12
3.3.2	Gewerbehof Rappenweg.....	12
3.3.3	Gewerbehof Perlach Erweiterung.....	13
3.3.4	Gewerbehof Maxvorstadt	13
3.3.5	Gewerbehof Allach	14
3.3.6	Gewerbehof Nordost -Daglfing/Johanneskirchen	14
4.	Coworking für Handwerksberufe.....	15
5.	Weiteres Vorgehen.....	16
II.	Antrag des Referenten	17
III.	Beschluss	19

**Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms;
Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1993**

Coworking für Handwerksberufe etablieren

Antrag Nr. 20-26 / A 03360 der Stadtratsfraktion Die Grünen / Rosa
Liste vom 21.11.2022

Neue Gewerbehöfe errichten!

Antrag Nr. 20-26 / A 00664 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 10686

4 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 14.11.2023 (VB)
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. Über die Jahre hinweg erfolgten Fortschreibungen, zuletzt mit Beschluss des Stadtrates am 20.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 03244).

Darin wurde das Referat für Arbeit für Wirtschaft mit der weiteren Umsetzung des Gewerbehofprogrammes beauftragt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde 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.

Außerdem wurde das Kommunalreferat gebeten, auf Basis der erarbeiteten Machbarkeitsstudie mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft die Realisierung eines Gewerbehofes HansasträÙe weiter zu prüfen.

Die Ausführungen zu den o.g. Punkten orientieren sich an den jeweiligen Standortvorschlägen der Fortschreibung des Gewerbehofprogramms 2021 und werden unter Punkt 3 ausgeführt.

Die CSU-Fraktion hat am 13.11.2020 die Anträge „Neue Gewerbehöfe errichten!“ Antrag Nr. 20-26 / A 00664 (Anlage 1) und „Gewerbehöfe; Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung“ Antrag Nr. 20-26 / A 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.

Hinsichtlich des Antrags „Neue Gewerbehöfe errichten“ wird auf die Ausführungen im Punkt 3.1.2 verwiesen, hinsichtlich des Antrages zur „Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung“ wird auf Punkt 2 verwiesen.

Die Stadtratsfraktion Die Grünen / Rosa Liste hat am 21.11.2023 den Antrag Nr. 20-26 / A 03360, Co-Working für Handwerksberufe etablieren, gestellt (Anlage 3). Demzufolge soll speziell für junge Handwerker*innen ein Lösungsansatz für Co-Working Angebote, wie sie bei Startups gängig sind, aufgesetzt werden. Die Ausführungen zum Antrag erfolgen unter Punkt 4.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft gemäß § 7 Abs. 1 GeschO StR.

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.

Die Münchner Gewerbehöfe und das Gewerbehofprogramm sind Beispiele erfolgreicher 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. Die Mietergemeinschaft profitiert nicht nur von den Synergien untereinander, 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 Betriebe 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.

Ca. 485 Betriebe auf 106.000 m² Fläche mieten aktuell in den Münchner Gewerbehöfen. Mit Bau und Fertigstellung des vom Stadtrat in der Sitzung am 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01251) beschlossenen Gewerbehofs Freiham 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.

Das Konzept der Münchner Gewerbehöfe wird zwischenzeitlich auch von anderen Städten wie Frankfurt oder Hamburg übernommen.

In München stellt sich die Situation städtischer Gewerbehöfe wie folgt dar:

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	ab 2027
Technologie- und Gewerbezentrum Ostbahnhof (in Planung)	Haager Str. 2	zzgl. 5.000 m ² neu	ab 2027

2. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Die Stadt übernimmt bei der Errichtung neuer Gewerbehöfe erhebliche finanzielle Lasten. Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Finanzierungsmodelle können daher 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 Überarbeitung der Verfahrensgrundsätze der SoBoN im Jahr 2017 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 Investitionskostenzuschuss 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 2027 aus dieser Pauschale derzeit nicht möglich sind.

Soweit die Mittelbereitstellung aus dem städtischen Haushalt eines einzelnen Jahres als schwer bzw. 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 2025, auf dann 5,0 Mio. € p.a. beantragen.

Die CSU-Fraktion hat mit Antrag Nr. 20-26 / A 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 beabsichtigt, 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 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07490) zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI) 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 potenziellen Standorte folgen dem ursprünglichen Ziel des Gewerbehofprogramms, ein Netz an Gewerbehöfen in der Stadt zu etablieren und leiten sich grundsätzlich aus der letzten Aktualisierung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244 vom 22.06.2021) mit entsprechenden Aktualisierungen zum jetzigen jeweiligen Stand ab.

Dabei werden bestehende Lücken berücksichtigt und 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 Finanzierung und Realisierung des Gewerbehofs Freiham beschlossen. Nach dem derzeitigen Verfahrensstand kann mit den Baumaßnahmen voraussichtlich 2025 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 Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) wird fortlaufend über die weiteren Realisierungsschritte informiert.

Der Realisierungswettbewerb wurde im März 2022 ausgeschrieben. In der Preisgerichtssitzung am 22.07.2022 wurde von den 14 gültigen der 15 eingereichten Wettbewerbsarbeiten der Arbeit des Büros Schulz und Schulz Architekten GmbH der erste Rang zuerkannt. Aktuell laufen die Ausführungsplanungen zur Erarbeitung des Baugenehmigungsantrages.

An dieser Stelle weist das Referat für Arbeit und Wirtschaft darauf hin, dass, trotz der dem Finanzierungsbeschluss zugrundeliegenden konservativen Berechnung, der Kostenrahmen, aufgrund der Auswirkungen der Pandemie sowie des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine auf die Energie- und Baukosten, nach aller Voraussicht nicht eingehalten werden kann.

Auch bei diesem Vorhaben werden die aktuell laufenden Fachplanungen bis zur Baugenehmigung weiter durchgeführt und anschließend die anfallenden Kosten neu ermittelt. Soweit sich zu diesem Zeitpunkt abzeichnet, dass eine Finanzierung der Maßnahme unter der beschlossenen Maßgabe nicht gewährleistet werden kann, wird das Referat für Arbeit und Wirtschaft den Stadtrat mit einem ergänzenden Finanzierungsbeschluss befassen.

3.1.2 Technologie- und Gewerbezentrum Ostbahnhof

Der Gewerbehof Ostbahnhof wurde in drei Bauabschnitten auf den Grundstücken Haager Straße 5, 7, 9, 11 (Flst. 18337/10, Gemarkung München, S. 9) sowie Friedenstraße 18 und 18a / Haager Straße 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 Beschlussfassung vom 20.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244) wurde dem Grundsatzkonzept zur Erneuerung des Gewerbehofes Ostbahnhof zugestimmt und das Referat für Arbeit und Wirtschaft 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.

Zur Erstellung des Finanzierungs- und Realisierungsbeschlusses ist eine belastbare Kostenschätzung erforderlich. Wie bereits im Beschluss vom 14.03.23 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09068) dargestellt, lobte die MGH im August 2022 den Planungswettbewerb aus. Das Preisgericht erkannte am 02.12.2022 den ersten Rang dem Büro Schwarz.Jacobi Architekten PartGmbB zu.

Zur Kofinanzierung der Maßnahme stehen im Fall des GH-Ostbahnhofs letztmalig SoBoN-Mittel aus dem Werksviertel i.H.v. ca. 3 Mio. € für die Herstellung klassischer Gewerbeflächen zur Verfügung. Ca. 2,5 Mio. € sind hierbei Finanzierungsbeiträge privater Planungsbegünstigter, deren Verwendung bis ins 1. Quartal 2025 vorgesehen ist. Der vertraglich vereinbarte Finanzierungsanteil der Stadt als Planungsbegünstigte beträgt ca. 500.000 €.

Aufgrund der in den letzten Jahren festzustellenden Dynamik der Energie- und Baukosten kann zu diesem Zeitpunkt noch keine hinreichend belastbare und detaillierte Kostenschätzung abgegeben werden.

Mit der MGH wurde vereinbart, die Fachplanungen bis zur Genehmigung des Bauvorhabens voranzutreiben. Vor einem Baubeginn wird der Aufsichtsrat der MGH mit dem Vorhaben befasst sowie dem Stadtrat ein Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss über den Neubau eines Technologiezentrums mit Gewerbeflächen am Ostbahnhof vorgelegt, um die Planungs- und Finanzierungssicherheit zu erlangen.

Es wird damit gerechnet, dass nach Durchführung der Entwurfs- und Ausführungsplanung und der qualifizierten Kostenschätzung ein genehmigungsfähiger Bauantrag für das Vorhaben 2025 vorliegt.

3.1.3 Gewerbehof Moosach

Ein ehemaliger Speditionsstandort an der Baubergerstraße im Umfeld des Moosacher Bahnhofs wurde von einem privaten Investor erworben und die Entwicklung eines neuen verdichteten Gewerbestandorts vorangetrieben. Das Areal ist im GEWI als GE-A-Fläche dargestellt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat daher gegenüber dem Investor die Notwendigkeit des Erhalts einer klassischen Gewerbenutzung am Standort eingebracht und diesen bei der Konzeption eines neuen Gewerbehofes unterstützt. Zwischenzeitlich wurde im Rahmen des Gesamtvorhabens der Vorbescheid für das Gesamtvorhaben positiv beschieden und die dinglichen Sicherungen von GE-A Nutzungen im Zuge der Baugenehmigung zugunsten der Stadt vereinbart. Gegenstand des Vorbescheids sind ca. 25.000 m² für klassisch produzierendes Gewerbe, davon ca. 14.000 m² als kleinteilig vermietbare gestapelte Nutzung in einem Gewerbehof.

Der Investor ist an einer zügigen Umsetzung des Vorhabens interessiert.

3.2 Standorte mit mittelfristiger Umsetzungserwartung

3.2.1 Gewerbehof Frankfurter Ring (Ergänzung/Ersatz)

Am Frankfurter Ring 247 eröffnete 1983 einer der ersten Gewerbehöfe in München. Hinsichtlich der Größe und der baulichen Substanz ist der Gewerbehof nur mehr als bedingt marktgerecht einzuschätzen. Eine Möglichkeit die Situation zu verbessern, wurde bislang im Rahmen der Entwicklung einer 9 ha große Liegenschaft im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zwischen dem neu entwickelten Domagkpark (vormals Funkkaserne) und dem Gewerbegebiet Joseph-Dollinger-Bogen, gesehen. Aktuell wird der Standort durch die Bundespolizei genutzt; eine Aufgabe der Nutzung ist derzeit nicht absehbar.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 01.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 07968) wurde eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gewerbeband Frankfurter Ring gefasst, sowie für die Fläche eines Investors, der das bis vor kurzem noch industriell genutzte Areal am Frankfurter Ring 227 erworben hat, der Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2166a gefasst. Der Aufstellungsbeschluss gibt als Planungsziel vor, u.a. rund 40.000 m² GF für klassisches Gewerbe zu entwickeln.

Zwischenzeitlich wurde vom Investor ein Ideen- und Realisierungswettbewerb „Frankfurter Ring 227“ in München durchgeführt. Zur Umsetzung der Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses wurde in der Auslobung auch ein eigenständiger Baukörper mit ca. 15.000 m² für klassisches Gewerbe vorgegeben, den der Investor zu errichten hat.

Damit kann der Bedarf an gestapelten Flächen für klassisches Gewerbe an dem Standort für abgedeckt gelten.

3.2.2 Gewerbehof Viehhofgelände

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

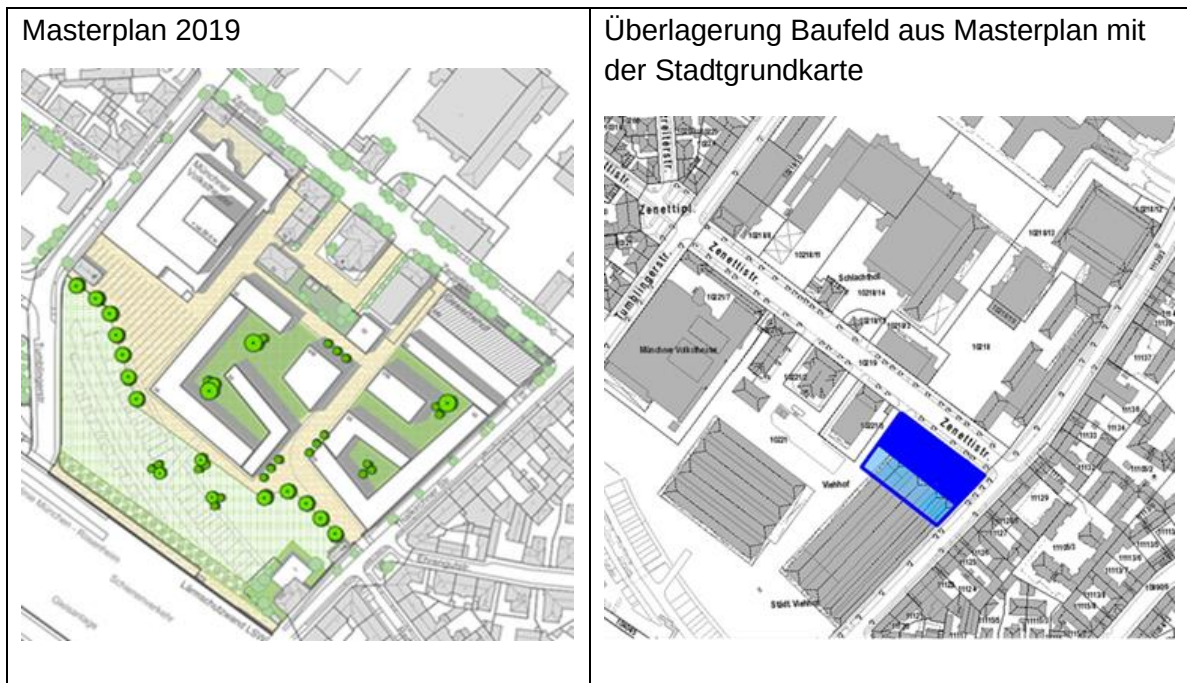
Da davon ausgegangen wurde, dass das Baurecht für einen Gewerbehof im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens höher ausfallen kann, wollte das Referat für Arbeit und Wirtschaft, wie in der Fortschreibung 2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244) dargestellt, die Baurechtsschaffung abwarten.

Dem steht mittlerweile entgegen, dass eine Baurechtsschaffung mittels Bebauungsplan und Baufreimachung in nächster Zeit nicht absehbar ist.

Aufgrund dieser Sachlage wird der Weg zur Umsetzung des Gewerbehofs auf dem Viehhofgelände neu bewertet. Abweichend von der bisherigen Haltung des Referats für Arbeit und Wirtschaft wird nun eine Realisierung auf dem Weg des § 34 BauGB angestrebt.

Dabei soll sich die Lage des Gewerbehofs an dem Masterplan von 2019 zur Entwicklung des Viehhofgeländes orientieren. Die im Masterplan vorgesehene Fläche ist sehr begrenzt. Die erforderlichen Verkehrsflächen benötigen einen Grundstücksumgriff, der in die Substanz der südlich angrenzenden Halle eingreift. Die Halle steht aber nicht nur der Überlegung des Masterplans von 2019 entgegen, sie würde auch jede andere Neukonzeption des Areals verhindern.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft beabsichtigt, gemeinsam mit der MGH und dem Kommunalreferat einen Vorbescheidsantrag für den Neubau eines Gewerbehofes zu erarbeiten, der sich nicht an der heutigen Halle orientiert.



3.2.3 Gewerbehof Hansastraße

Das städtische Grundstück Hansastraße 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. 1.700 m² GF werden vom Feierwerk für kreative/kulturelle Zwecke genutzt. In der Nachbarschaft befindet sich an der Adi-Maislinger-Str. der Gewerbehof Westpark der MGH, der mit 7.800 m² als ein erster Bauabschnitt angelegt wurde. Das ursprünglich für den 2. Bauabschnitt vorgesehene Grundstück wurde nicht errichtet und zwischenzeitlich an eine Bäckerei zur Erweiterung des Produktionsstandorts vergeben.

Das Kommunalreferat wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 02.07.2020 beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zum Gewerbehofausbau mit der vorgesehenen Mischung von gewerblicher sowie kultureller und kreativwirtschaftlicher Nutzung zu untersuchen (Sitzungsvorlage 20-26 / V 00136). Die Machbarkeitsstudie zeigte verschiedene Varianten auf, mit denen ein Raumprogramm von 5.800 m² für klassisches Gewerbe sowie 5.000 m² für kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen erfüllt werden könnte.

Das Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung wird dem Stadtrat voraussichtlich im ersten Halbjahr 2024 vorgestellt. Vorbehaltlich eines positiven Votums des Stadtrates zur Machbarkeitsuntersuchung wird die MGH eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchführen.

Ziel ist die Befassung des Stadtrats mit einem entsprechenden Realisierungs- und Finanzierungskonzept und die Sanierung und der Betrieb des Bestandsgebäudes für eine kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzung sowie den Neubau und Betrieb des Gewerbehofes durch die MGH.

3.3 Standorte mit langfristiger Umsetzungserwartung

3.3.1 Gewerbehof Zamdorf

Im östlichsten Teilbereich des Gewerbegebiets Zamdorfer Straße ist eine Fläche von ca. 2 ha Größe im Eigentum der Stadt München, die im Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbegebiet (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 31.07.2035 genehmigt.

Der Standort liegt im Umgriff der Rahmenplanung Steinhausen, die am 05.07.2023 vom Stadtrat beschlossen wurde (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08495) und u.a. auch eine Stärkung des klassischen Gewerbes vorsieht.

Voraussetzung für die Umsetzung eines Gewerbehofes an diesem Standort ist neben der Schaffung des entsprechenden Baurechts die Sicherstellung der rechtlich gesicherten Erschließung, da die städtische Fläche nicht unmittelbar an einer Straße liegt. Dazu ist der Erwerb eines ca. 300 m² großen Teilstücks des Flurstücks Nr. 478/0, Gemarkung Berg am Laim erforderlich.

Das Kommunalreferat hat Erwerbsverhandlungen mit der DB Regio AG aufgenommen. Diese stehen kurz vor dem Abschluss.

3.3.2 Gewerbehof Rappenweg

Bereits in den 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 wird eine Entwicklung auf dem südlich an die Messestadt Riem und den Riemer Park angrenzenden ungeordneten ungenehmigten Gewerbegebiets Rappenweg

geprüft, das im FNP als GE dargestellt ist. Eine städtebauliche Neuordnung des Gebiets steht an. Mittlerweile werden die Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer*innen als Diskussionsgrundlage geprüft. Grundsätzlich sollte die Situierung eines Gewerbehofes möglich sein.

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 Eigentümer*innen 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 zum Gewerbegebiet. Der ursprünglich vorgesehene verkehrliche Lückenschluss, die Verlängerung der Wilhelm-Hoegner- Straße 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 Straße und der Unterbiburger Straße 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 wurde durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung 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 Gewerbegebiets 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 Referat für Stadtplanung und Bauordnung 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 GE-A-Fläche verzeichnet; der FNP stellt das Gebiet als Industriegebiet (GI) dar. Das Baurecht bemisst sich nach § 34 BauGB. Ca. die Hälfte des vakanten Areals konnte für eine Standorterweiterung von der vor Ort ansässigen Eisenbahnsparte Siemens Mobility angemietet werden. In mehrfachen Gesprächen bezüglich möglicher Nachfolgenutzungen wurde seitens der Grundstückseigentümerin eine zeitliche Perspektive von maximal 15 Jahren eröffnet.

3.3.6 Gewerbehof Nordost -Daglfing/Johanneskirchen

Das Stadterweiterungsgebiet Münchner Nordosten zählt zu den wichtigsten strategischen Vorhaben der Stadtentwicklung in München. Mit einem Planungsumgriff für vorbereitende Untersuchungen von über 600 ha hat der Münchner Nordosten das Potenzial, mittelfristig einen bedeutenden Beitrag zur Deckung des hohen Wohnraum- und Arbeitsplatzbedarfes, vor allem an bezahlbarem (Miet-)Wohnungsbau, sowie der erforderlichen öffentlichen, sozialen und technischen Infrastruktur zu leisten.

Mit Beschluss vom 27.04.2022 hat die Vollversammlung des Stadtrates (Nr. 20-26 / V 02908) den Ergebnissen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs zugestimmt, den Entwurf des 1. Preisträgers rheinflügel severin, Düsseldorf mit bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh bdla zur Grundlage der weiteren Planung zu machen. Darüber hinaus wurde dem vorgeschlagenen weiteren Vorgehen zur Fortführung der Gebietsentwicklung zugestimmt.

Es sollen nach Beschlusslage maximal 10.000 Arbeitsplätze entstehen, von denen nur ein untergeordneter Anteil in Büros oder auf klassischen Gewerbeflächen vorgesehen ist. Dennoch sieht das Referat hier perspektivisch den Bedarf ebenso wie die Möglichkeit für einen Gewerbehof.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanungen und im Benehmen mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, geeignete Standorte für einen Gewerbehof zu prüfen.

4. Coworking für Handwerksberufe

Coworking gehört im Bereich der Büroarbeitsplätze zu einer zwischenzeitlich etablierten Arbeitsform. Neben dem unternehmensgebundenen klassischen Arbeitsplatz und der Arbeit im eigenen Heim bieten Coworking – Arbeitsplätze im Bereich der Büroarbeitsplätze größtmögliche Flexibilität, Unabhängigkeit und Zugänglichkeit. Unterschiedliche Tarifoptionen der verschiedenen Anbieter regeln die gebuchten Services, Infrastruktur und weitere Angebote. Zur Vermeidung von Mehraufwand werden in der Regel Plug- und Play Lösungen angeboten. Die Arbeitsplätze orientieren sich dabei häufig an den Anforderungen an Bürotätigkeiten.

Aufgrund der aufwandsbedingten Mietkosten eignet sich diese Arbeitsform in der Regel nicht für einen längerfristigen Mietvertrag.

Die Idee, Berufsanfänger*innen sowie Existenzgründer*innen im Handwerk durch das Konzept eines geteilten Arbeitsplatzes sowie der gemeinsamen Nutzung von Werkzeugen, Infrastruktur und Netzwerken in einer Werkstatt Kostenvorteile zu ermöglichen, ist aus Sicht des Referates für Arbeit und Wirtschaft verfolgenswert.

In diesem Zusammenhang soll an dieser Stelle auf die Crowdfunding Kampagne der COWERKEN GmbH verwiesen werden, die im Herbst 2022 erfolgreich Unterstützungsbeiträge auf der Crowdfunding-Plattform „Startnext“ zur Umsetzung eines Coworking-Konzepts im Holzhandwerk eingeworben hat. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat auch einen Förderantrag zur Unterstützung der Anfangsphase von COWERKEN in Form eines Zuschusses bewilligt, da es sich um ein innovatives Raum- und Nutzungskonzept für Gründer*innen im Handwerk handelt und damit auch einen Lösungsansatz für die knappe Flächenverfügbarkeit darstellt. Die Handwerkskammer, die in diesem Zusammenhang um ihre Expertise gebeten wurde, unterstützt den Ansatz. Die COWERKEN GmbH stand bereits in der Anfangsphase im engen Austausch mit den entsprechenden Institutionen des Holzhandwerks (Schreinerinnung, Meisterschule, HWK etc.)

Der Geschäftszweck der COWERKEN GmbH war die Vermietung von Werkstattfläche, Ausstattung, die gegenseitige Unterstützung und die damit verbundenen Dienstleistungen. Eine augenscheinliche Nähe zu FabLabs und Makerspaces ist nicht gegeben. Während sich dort die Nutzung insb. an Tüftler zur Erstellung von Prototypen richtet, hat COWERKEN professionelle Soloselbständige als Zielgruppe. Die Konzeptidee ging von Angebotsflächen für alle Branchen im Handwerk aus. Für den Bereich Holzhandwerk konnten im Oktober 2022 1.100 m² im sog. Impact/Hub in der Ridlerstr. von Mucbook gemietet werden.

Da die von vornherein auf Zwischennutzung angelegte Nutzung des Objekts seitens des Eigentümers vorzeitig beendet wurde, musste die COWERKEN GmbH das Projekt bereits zum 30.04.2023 beenden.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft konnte aufgrund fehlender Flächenangebote für klassisches produzierendes Gewerbe nur sehr wenige Kontakte für eine mögliche Nachnutzung vermitteln, die letztlich keinen Erfolg gezeitigt haben. Auch in den Gewerbehöfen konnte kein passendes Flächenangebot unterbreitet werden.

Noch vor Beendigung des Projektes gab es aber weitere Gespräche zwischen der COWERKEN GmbH und Beschäftigten des Referats für Arbeit und Wirtschaft sowie der Geschäftsführung der MGH. Die COWERKEN GmbH wird anhand der in der kurzen Zeit gesammelten Erfahrungen ihr Konzept überarbeiten, um einen zweiten Anlauf zu starten. Eine Lokation in einem städtischen Gewerbehof wäre aus Sicht von COWERKEN vorstellbar.

Die MGH ist grundsätzlich an der Unterstützung des Konzepts interessiert und wird neben freiwerdenden Gewerbehofflächen prüfen, ob in den nächsten Gewerbehofobjekten bereits von Anfang an anforderungsgerechte Voraussetzungen für ein entsprechendes Vorhaben geschaffen werden können. Die MGH wird hierzu die Handwerkskammer und die Industrie- und Handelskammer noch stärker in die Planung miteinbeziehen.

5. Weiteres Vorgehen

Wie im Punkt 3 dargestellt sind die nächsten Schritte die Überprüfung des genehmigten Kostenrahmens beim Gewerbehof Freiham und, falls erforderlich, die erneute Befassung des Stadtrates mit einem ergänzten Finanzierungsbeschluss sowie beim Gewerbe- und Technologiezentrum Ostbahnhof die Befassung des Aufsichtsrats der MGH und die Vorlage eines Realisierungs- und Finanzierungsbeschlusses über den Neubau eines Technologiezentrums mit Gewerbehofflächen.

Im ersten Halbjahr 2024 will das Kommunalreferat den Stadtrat über die Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung für die Hansastraße 31 informieren. Vorbehaltlich des Votums können weitere Schritte zur Realisierung eines Gewerbehofes mit Flächen für klassisches Gewerbe sowie kunst- und kreativwirtschaftlichen Flächen erfolgen.

Des Weiteren ist beabsichtigt, dass die MGH im Benehmen mit dem Kommunalreferat Eckdaten für die Errichtung eines Gewerbehofes auf dem Viehhofgelände im Rahmen eines Vorbescheidantrages ermittelt.

Die Planungen für den Gewerbehof Frankfurter Ring werden wie oben dargestellt intensiv begleitet.

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 Landeshauptstadt München befinden, grundsätzlich schneller entwickelt werden können.

Dessen ungeachtet ist der Beginn der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen von der Konkretisierung der einzelnen Standorte, hinsichtlich des Baurechts, der Verfügbarkeit und insbesondere der Sicherstellung der Finanzierung abhängig.

Grundsätzlich ist eine laufende Aktualisierung der Standortvorschläge erforderlich, um auf neue Entwicklungen 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, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 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 2026 eine erneute Fortschreibung des Gewerbehofprogramms vorzulegen.
4. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft bleibt beauftragt, auf der Grundlage der Ergebnisse der Fachplanung dem Stadtrat einen detaillierten Finanzierungsvorschlag

für das Technologie- und Gewerbezentrum Ostbahnhof zur Entscheidung über die Realisierung eines Neubaus des 1. Bauabschnittes des Gewerbehofs als kombiniertes Gewerbehof- und Technologiezentrumprojekt vorzulegen.

5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Standortvorschläge für einen Gewerbehof Zamdorf, Gewerbehof Messestadt Riem / Rappenweg, Gewerbehof Maxvorstadt sowie Gewerbehof Nordost –Daglfing/Johanneskirchen zu prüfen und ggf. zu schaffen.
6. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Hansastraße dem Stadtrat vorzustellen und die Voraussetzungen zur Umsetzung eines kombinierten Gewerbehofes mit kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächenanteilen voranzutreiben.
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. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, gemeinsam mit dem Kommunalreferat und der MGH, einen Vorbescheidsantrag zur Realisierung des Gewerbehofes auf dem Viehhofgelände zu erarbeiten.
9. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, dem Stadtrat in 2025 eine Entscheidungsgrundlage für eine Erhöhung der Wirtschaftsförderungspauschale von 2,5 Mio. €/jährlich auf 5,0 Mio. €/jährlich vorzulegen.
10. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00664 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.
11. Der Antrag Nr. 20-26 / A 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.
12. Der Antrag Nr. 20-26 / A 03360 der Stadtratsfraktion Die Grünen / Rosa Liste ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
13. Des Referentenantrag unterliegt der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

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-FB2-SG5

zur weiteren Veranlassung.