

Zweitschrift

Telefon: 233 - 22581
233 - 26177
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/42
**Referat für Arbeit und
Wirtschaft**
Wirtschaftsförderung

Übereinstimmung mit
Original geprüft

Am 15. MRZ. 2017
D-II-V *Kode*
Stadtratsprotokolle

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm – GEWI

Fortschreibung und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anhörung der Bezirksausschüsse und
Wirtschaftskammern

Strukturkonzept Gewerbegebiet Neumarkter Straße

Antrag Nr. 08-14 / B 04489
des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 14 Berg am Laim
vom 18.12.2012

Berg-am-Laim-Straße / Gewerbegebiet Neumarkter Straße

Antrag Nr. 08-14 / A 04759
von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Eva Caim
vom 07.11.2013

Neuordnung des Wohn-Gewerbegebiets in Perlach, südlich des S-Bahnhofes, Umgriff: südlich der Gleistrasse, westlich der Naila-/Hofer Straße, nördlich der Stadtgrenze, östlich der Unterhachinger Straße

Antrag Nr. 14-20 / A 01825
der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL
vom 23.02.2016

München braucht eine Gewerbeflächengesellschaft – Innovative städtebauliche Entwick- lung in städtischer Hand vorantreiben

Antrag Nr. 14-20 / A 02287
der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 06.07.2016

Mangelware Platz – Schaffung von Gewerbeflächen durch Überbauung von Parkplätzen

Antrag Nr. 14-20 / A 02456
der BAYERNPARTei Stadtratsfraktion
vom 14.09.2016

Urbane Mischung in dafür geeigneten Gewerbegebieten steuern

Antrag Nr. 14-20 / A 02560
der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 20.10.2016

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07490

§ 4 Nr. 9b GeschO

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.03.2017

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft vom 22.02.2017 (Vorlage Neufassung 01.12.2016), einschließlich Hinweis / Ergänzung vom 17.01.2017.

Der gemeinsame Ausschuss hat den auf Seite 4 und 5 ersichtlichen Beschluss gefasst.

II. Beschluss

nach Antrag in der Fassung des Ausschussbeschlusses.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Der Referent

gez. Strobl

gez. Prof. Dr. (I) Merk

gez. Dichtl

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

in Vertretung des Referenten/
der Referentin

III. Abdruck von I. Bis II.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Rsp bei	Vorg	EA	VvA	zwV
Planungsreferat HA I Stadtentwicklungsplanung				
24. März 2017				Pers. Rat
				II / 57
Az.			Beit.	
01	02	03	1	2
			3	4

Seite 3

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

- 1 Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- 2 An das Direktorium HA II/V 1 (4-fach)
- 3 An das Direktorium HA II BA (2-fach)
- 4 An die Bezirksausschüsse 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,
- 5 An das Baureferat 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20
- 6 An das Kommunalreferat 21, 22, 23, 24
- 7 An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
- 8 An das Referat für Gesundheit und Umwelt
- 9 An das Referat für Bildung und Sport
- 10 An das Sozialreferat
- 11 An das Personal- und Organisationsreferat
- 12 An die Stadtwerke München GmbH
- 13 An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I, HA I/01-BVK, HA I/1, HA I/2, HA I/3
- 14 An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II, HA II/01, HA II/1, HA II/2, HA II/3, HA II/4, HA II/5
- 15 An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III, HA III/01
- 16 An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV, HA IV/01, HA IV/1, HA IV/2, HA IV/3, HA IV/4, HA IV/5, HA IV/6
- 17 An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG, SG 1, SG 2
- 18 An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme
- 19 Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/42
zum Vollzug des Beschlusses.

ergänzen
23. MRZ. 2017
Koch

Am 22.03.17.....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft vom 22.02.2017

Öffentliche Sitzung

1. Der Bericht über die Entwicklung der Gewerbeflächen seit 2000 und die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms mit den Maßnahmenvorschlägen zur Neuentwicklung, Bestandssicherung und Umstrukturierung, und dabei vor allem

- **leerstehende GE-Flächen reaktivieren, stapeln und verdichten sowie das Gewerbehofprogramm für klassisches Gewerbe auf bestehenden Gewerbeflächen entwickeln**
- **Schaffung zusätzlicher Flächen für Kleingewerbe durch verstärkte Nicht-Wohnnutzung von Erdgeschossen in Neubaugebieten an geeigneter Stelle.**
- neue Gewerbeflächen insbesondere für das klassische Gewerbe mit dem Ziel von ca. 35 ha zu entwickeln,
- Strukturkonzepte bzw. Rahmenplanungen für die Gewerbegebiete Neumarkter Straße, Perlach Süd, Kirschgelände und Deckelgelände zu erarbeiten,
- und ein Konzept zum Management konkreter Gewerbegebiete inklusive Mobilitätsmanagement zu entwickeln
- Möglichkeiten zur Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete im Umland zu prüfen
- **bei sämtlichen GE-Entwicklungsprojekten ist ein effizienter Umgang mit Flächen Voraussetzung**
- **ein Konzept zum flächendeckenden Ausbau des Gewerbehofprogramms zu entwickeln**

werden zur Kenntnis genommen.

Die auf Bundesebene diskutierte Schaffung der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ ist in die Überlegungen einzubeziehen.

Hinsichtlich des Gewerbe- und Industriegebiets Karlstraße/Seidlstraße ist eine Umwandlung zum Mischgebiet zu prüfen.

Alle verfügbaren Standorte werden weiterhin auf die Möglichkeit einer GI-Ausweitung hin überprüft.

2. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, alle Bezirksausschüsse, **die Gewerkschaften** und die Wirtschaftskammern und -verbände **sowie die anerkannten Umweltverbände (z.B. BN u. LBV)** zu den im Vortrag dargestellten Maßnahmenvorschlägen anzuhören.
3. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, ein Stadtratshearing mit Akteuren aus der Wirtschaft unter Beteiligung der Kammern, Verbände, Unternehmen, Immobilienentwicklern, **mit den Gewerkschaften** und mit Vertretern der Bezirksausschüsse **sowie mit den anerkannten Umweltverbänden (z.B. BN u. LBV)** durchzuführen.

4. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, dem Stadtrat das Ergebnis der Anhörungen und öffentlichen Diskussion im Rahmen einer Beschlussvorlage zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms noch im Jahr 2017 vorzulegen.
5. Der Antrag Nr. 08-14 / B 04489 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 14 Berg am Laim vom 18.12.2012 bleibt damit aufgegriffen.
6. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04759 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Eva Caim vom 07.11.2013 bleibt damit aufgegriffen.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01825 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 23.02.2016 bleibt damit aufgegriffen.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02287 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 06.07.2016 bleibt damit aufgegriffen.
9. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02456 der Stadtratsfraktion der BAYERNPARTEI vom 14.09.2016 bleibt damit aufgegriffen.
10. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02560 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.10.2016 bleibt damit aufgegriffen.
11. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

Zweitschrift

Telefon: 233 - 22581
233 - 26177
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/42
**Referat für Arbeit und
Wirtschaft**
Wirtschaftsförderung

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm – GEWI
Fortschreibung und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anhörung der Bezirksausschüsse und Wirtschaftskammern

**Hinweis / Ergänzung
vom 17.01.2017**

Strukturkonzept Gewerbegebiet Neumarkter Straße
Antrag Nr. 08-14 / B 04489
des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 14 Berg am Laim
vom 18.12.2012

Übereinstimmung mit
Original geprüft

22. FEB. 2017

Am
D-II-V *Loch*
Stadtratsprotokolle

Berg-am-Laim-Straße / Gewerbegebiet Neumarkter Straße
Antrag Nr. 08-14 / A 04759
von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Eva Caim
vom 07.11.2013

**Neuordnung des Wohn-Gewerbegebiets in Perlach, südlich des S-Bahnhofes, Umgriff:
südlich der Gleistrasse, westlich der Naila-/Hofer Straße, nördlich der Stadtgrenze, östlich
der Unterhachinger Straße**
Antrag Nr. 14-20 / A 01825
der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL
vom 23.02.2016

**München braucht eine Gewerbeflächengesellschaft – Innovative städtebauliche
Entwicklung in städtischer Hand vorantreiben**
Antrag Nr. 14-20 / A 02287
der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 06.07.2016

Mangelware Platz – Schaffung von Gewerbeflächen durch Überbauung von Parkplätzen
Antrag Nr. 14-20 / A 02456
der BAYERNPARTei Stadtratsfraktion
vom 14.09.2016

Urbane Mischung in dafür geeigneten Gewerbegebieten steuern
Antrag Nr. 14-20 / A 02560
der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 20.10.2016

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07490

Anlage:

neu: Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 02723 DIE LINKE vom 07.12.2016

		EA	VvA	zwV
Planungsreferat HA I Stadtentwicklungsplanung				
16. März 2017				Pers. Rat
				II / 57
Az:				Beit.
I	01	02	03	1
				2
				3
				4

83
21.3

**Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und
Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft vom 22.02.2017 (VB)**
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag der Referentin und des Referenten:

Der gemeinsame Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung und Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft vom 07.12.2016 hat die Beschlussfassung in einen gemeinsamen Ausschuss nach den 18.01.2017 vertagt.

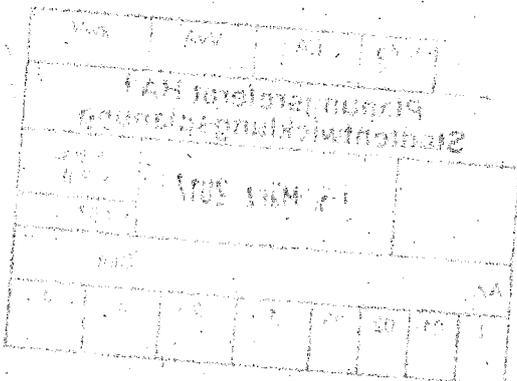
Der Änderungsantrag Nr. 14-20 / A 02723 DIE LINKE vom 07.12.2016 gilt als eingebracht.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft werden gebeten, den Antragspunkt 1 des Antrags der Referentin und des Referenten um folgenden Text zu ergänzen: „...ein Konzept zum flächendeckenden Ausbau des Gewerbehofprogramms zu entwickeln“.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft nehmen zum eingebrachten Änderungsantrag wie folgt Stellung:

Der Bau der städtischen Gewerbehöfe folgt dem Gewerbehofprogramm, das der Stadtrat am 26.10.1993 erstmalig beschlossen hat. Ziel des Programms, das in den Folgejahren fortgeschrieben wurde, ist die Schaffung eines flächendeckenden Netzes von Gewerbehöfen in München. Die letzte Fortschreibung des Programms von 2007 zeigte Standortvorschläge auf, die in den letzten Jahren umgesetzt wurden. Zuletzt wurde im Herbst letzten Jahres mit dem Bau des Gewerbehofs Nord begonnen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Referat für Arbeit und Wirtschaft in 2017, dem Stadtrat eine Aktualisierung des Gewerbehofprogramms zur Beschlussfassung vorzulegen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin und des Referenten nicht.



DIE LINKE.

An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 7. Dezember 2016

Planungsausschuss und Wirtschaftsausschuss, Änderungsantrag zum TOP 1: Gewerbeflächenentwicklungsprogramm - GEWI

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Antrag der Referentin und des Referenten wird wie folgt ergänzt:

Punkt 1 ergänzt: Der Bericht über ... und dabei vor allem

- neue Gewerbeflächen insbesondere für das klassische Gewerbe mit dem Ziel von ca. 35 ha zu entwickeln
- Strukturkonzepte bzw. Rahmenplanungen für die Gewerbegebiete Neumarkter Straße, Perlach Süd, Kirschgelände und Deckelgelände zu erarbeiten,
- und ein Konzept zum Management konkreter Gewerbegebiete inklusive Mobilitätsmanagement zu entwickeln,
- Möglichkeiten zur Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete im Umland zu prüfen
- **ein Konzept zum flächendeckenden Ausbau des Gewerbehofprogramms zu entwickeln**

Punkt 2 – 11: Wie im Antrag von Referentin und Referent

Begründung:

Klassische kleinteilige Gewerbebetriebe (wie z.B. Schreinereien) können sich aufgrund steigender Bodenpreise und immer häufigerer Konflikte mit der Nachbarschaft nur noch schwer in der Stadt halten. Sie sind jedoch für eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur in München unerlässlich. Deshalb sollte die Stadt ihr funktionierendes Gewerbehofprogramm in alle Stadtteile und bevorstehenden Entwicklungsbereiche ausweiten.

Brigitte Wolf (DIE LINKE)

Cetin Oraner (DIE LINKE)

Telefon: 233 - 22581
233 - 26177
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/42
**Referat für Arbeit und
Wirtschaft**
Wirtschaftsförderung

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm – GEWI
Fortschreibung und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anhörung der Bezirksausschüsse und Wirtschaftskammern

**NEUFASSUNG
VOM 01.12.2016**

Strukturkonzept Gewerbegebiet Neumarkter Straße
Antrag Nr. 08-14 / B 04489
des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 14 Berg am Laim
vom 18.12.2012

Berg-am-Laim-Straße / Gewerbegebiet Neumarkter Straße
Antrag Nr. 08-14 / A 04759
von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Eva Caim
vom 07.11.2013

**Neuordnung des Wohn-Gewerbegebiets in Perlach, südlich des S-Bahnhofes, Umgriff:
südlich der Gleistrasse, westlich der Naila-/Hofer Straße, nördlich der Stadtgrenze, östlich
der Unterhachinger Straße**
Antrag Nr. 14-20 / A 01825
der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL
vom 23.02.2016

**München braucht eine Gewerbeflächengesellschaft – Innovative städtebauliche Entwick-
lung in städtischer Hand vorantreiben**
Antrag Nr. 14-20 / A 02287
der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 06.07.2016

Mangelware Platz – Schaffung von Gewerbeflächen durch Überbauung von Parkplätzen
Antrag Nr. 14-20 / A 02456
der BAYERNPARTei Stadtratsfraktion
vom 14.09.2016

Urbane Mischung in dafür geeigneten Gewerbegebieten steuern
Antrag Nr. 14-20 / A 02560
der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 20.10.2016

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07490

**Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und
Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft vom ~~07.12.2016~~ (VB)**
Öffentliche Sitzung

22.FEB. 2017

**Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage**

Anlass	<p>Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm vom 23.11.2000 entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Gewerbeplanung, sodass Zielaussagen sowie die Festlegung der Programmflächen nicht mehr dem aktuellen Bedarfen entsprechen. Es zeichnet sich ein zunehmender Umwandlungsdruck auf Gewerbeflächen ab. Einzelne Gebiete werden ihren Standortanforderungen nicht mehr gerecht, wodurch sich Flächenengpässe sowie Leerstände abzeichnen. Gleichzeitig wird durch mehrere Studien eine Nachfrage an Gewerbeflächen auf dem Stadtgebiet prognostiziert. Entsprechend bedarf es eines Gewerbeflächenentwicklungsprogramms, welches auf aktuelle Trends eingeht und somit ein nachhaltiges Flächenmanagement gewährleistet.</p>
Inhalt	<p>Im ersten Abschnitt wird die aktuelle Flächenkulisse dargestellt. Darauf aufbauend werden die Ziele des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms dargestellt. Im zweiten Abschnitt werden aktuelle Themen und Strategien der Gewerbeflächenplanung aufgegriffen sowie daraus abgeleitete Handlungsmaßnahmen für ausgewählte Gebiete aufgezeigt.</p>
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	- / -
Entscheidungsvorschlag	<p>1. Der Bericht über die Entwicklung der Gewerbeflächen seit 2000 und die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms mit den Maßnahmenvorschlägen zur Neuentwicklung, Bestandssicherung und Umstrukturierung, und dabei vor allem</p> <ul style="list-style-type: none"> - neue Gewerbeflächen insbesondere für das klassische Gewerbe mit dem Ziel ca. 35 ha zu entwickeln, - Strukturkonzepte bzw. Rahmenplanungen für die Gewerbegebiete Neumarkter Straße, Perlach Süd, Kirschgelände und Deckelgelände zu erarbeiten, - ein Konzept zum Management konkreter Gewerbegebiete inklusive Mobilitätsmanagement zu entwickeln - Möglichkeiten zur Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete im Umland zu prüfen <p>werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, alle Bezirksausschüsse und die Wirtschaftskammern und -verbände zu den im Vortrag dargestellten Maßnahmenvorschlägen anzuhören.</p> <p>3. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, ein Stadtratshearing mit Akteuren des Wirtschaftssektors unter Beteiligung der Kammern, Verbände, Unternehmen, Immobilienentwicklern und mit Vertretern der Bezirksausschüsse durchzuführen.</p> <p>4. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, dem Stadtrat das Ergebnis der Anhörungen und öffentlichen Diskussion im Rahmen einer Beschlussvorlage zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms noch im Jahr 2017 vorzulegen.</p>
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Gewerbeflächenentwicklungsprogramm
Ortsangabe	Gesamte Stadtgebiet

Telefon: 233 - 22581
233 - 26177
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/42
**Referat für Arbeit und
Wirtschaft**
Wirtschaftsförderung

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm - GEWI

Fortschreibung und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anhörung der Bezirksausschüsse und Wirtschaftskammern

Strukturkonzept Gewerbegebiet Neumarkter Straße

Antrag Nr. 08-14 / B 04489
des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 14 Berg am Laim
vom 18.12.2012

Berg-am-Laim-Straße / Gewerbegebiet Neumarkter Straße

Antrag Nr. 08-14 / A 04759
von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Eva Caim
vom 07.11.2013

Neuordnung des Wohn-Gewerbegebiets in Perlach, südlich des S-Bahnhofes, Umgriff: südlich der Gleistrasse, westlich der Naila-/Hofer Straße, nördlich der Stadtgrenze, östlich der Unterhachinger Straße

Antrag Nr. 14-20 / A 01825
der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL
vom 23.02.2016

München braucht eine Gewerbeflächengesellschaft – Innovative städtebauliche Entwicklung in städtischer Hand vorantreiben

Antrag Nr. 14-20 / A 02287
der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 06.07.2016

Mangelware Platz – Schaffung von Gewerbeflächen durch Überbauung von Parkplätzen

Antrag Nr. 14-20 / A 02456
der BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion
vom 14.09.2016

Urbane Mischung in dafür geeigneten Gewerbegebieten steuern

Antrag Nr. 14-20 / A 02560
der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 20.10.2016

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07490

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und
Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft vom ~~07.12.2016~~ (VB)**

Öffentliche Sitzung

22 FEB. 2017

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin und des Referenten.....	2
1. Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms.....	2
1.1. Anlass der Fortschreibung.....	2
1.2. Übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung.....	4
1.3. Entwicklung der Gewerbeflächen seit 2001.....	5
1.3.1. Flächenveränderung im Flächennutzungsplan von 2001 - 2015.....	5
1.3.2. Kategorisierung des Bestands.....	7
1.4. Flächenangebot und -bedarf, Standortanforderungen.....	8
1.4.1. Flächenangebot und -bedarf.....	8
1.4.2. Standortanforderungen.....	10
1.5. Ziele der Fortschreibung.....	13
2. Strategische Ansätze der Gewerbeflächenentwicklung und Maßnahmen.....	13
2.1. Neuentwicklung und Erweiterung.....	14
2.2. Stärkung von Bestandsgebieten.....	22
2.3. Revitalisierung durch Umstrukturierung.....	25
2.4. Flächensparendes Gewerbe.....	32
2.5. Gewerbegebietsmanagement.....	33
2.6. Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung.....	38
3. Weiteres Vorgehen / Öffentlichkeitsphase.....	39
4. Anträge.....	40
5. Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	41
II. Antrag der Referentin und des Referenten.....	43
III. Beschluss.....	44

Telefon: 233 - 22581
233 - 26177
Telefax: 233 - 26410

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/42
**Referat für Arbeit und
Wirtschaft**
Wirtschaftsförderung

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm - GEWI

Fortschreibung und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anhörung der Bezirksausschüsse und Wirtschaftskammern

Strukturkonzept Gewerbegebiet Neumarkter Straße

Antrag Nr. 08-14 / B 04489
des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 14 Berg am Laim
vom 18.12.2012

Berg-am-Laim-Straße / Gewerbegebiet Neumarkter Straße

Antrag Nr. 08-14 / A 04759
von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Eva Caim
vom 07.11.2013

Neuordnung des Wohn-Gewerbegebiets in Perlach, südlich des S-Bahnhofes, Umgriff: südlich der Gleistrasse, westlich der Naila-/Hofer Straße, nördlich der Stadtgrenze, östlich der Unterhachinger Straße

Antrag Nr. 14-20 / A 01825
der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL
vom 23.02.2016

München braucht eine Gewerbeflächengesellschaft – Innovative städtebauliche Entwicklung in städtischer Hand vorantreiben

Antrag Nr. 14-20 / A 02287
der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 06.07.2016

Mangelware Platz – Schaffung von Gewerbeflächen durch Überbauung von Parkplätzen

Antrag Nr. 14-20 / A 02456
der BAYERNPARTei Stadtratsfraktion
vom 14.09.2016

Urbane Mischung in dafür geeigneten Gewerbegebieten steuern

Antrag Nr. 14-20 / A 02560
der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 20.10.2016

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 07490

Anlagen:

1. GIFPRO Kurzfassung, München den 27.11.2013
2. Karte - Gesamtschau Gewerbe- und Mischbauflächen
3. Karte - Gesamtschau Typisierung der Gewerbe- und Mischbauflächen
4. Karte - Gesamtschau Maßnahmenkonzept
5. Antrag Nr. 08-14 / B 04489 vom 18.12.2012
6. Antrag Nr. 08-14 / A 04759 vom 07.11.2013
7. Antrag Nr. 14-20 / A 01825 vom 23.02.2016
8. Antrag Nr. 14-20 / A 02287 vom 06.07.2016
9. Antrag Nr. 14-20 / A 02456 vom 14.09.2016
10. Antrag Nr. 14-20 / A 02560 vom 20.10.2016

**Beschluss des gemeinsamen Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung und
Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft vom ~~07.12.2016~~ (VB)**
Öffentliche Sitzung

22. FEB. 2017

I. Vortrag der Referentin und des Referenten

Zuständigkeit

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im gemeinsamen Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung und Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft:

1. Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms

1.1. Anlass der Fortschreibung

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 23.11.2000 („Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München - 2. Stufe, B-Flächen“) hat der Stadtrat das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) für die Landeshauptstadt München beschlossen. Mit der heutigen Vorlage soll der Stadtrat über die beabsichtigte Aktualisierung und Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms informiert werden und diese für die öffentliche Diskussion insbesondere mit den Bezirksausschüssen und mit den betroffenen Vertretern der Wirtschaft freigeben. Die abschließende Behandlung und Beschlussfassung durch den Stadtrat soll 2017 erfolgen.

Der Erhalt und der Ausbau der Attraktivität Münchens als Lebensraum und Wirtschaftsstandort und damit die Sicherung der Prosperität und Wirtschaftskraft sind Ziele und Leitlinien der Stadtentwicklungsplanung und der Wirtschaftsförderung. Untrennbar damit verbunden sind insbesondere die Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechter Gewerbestandorte und der Erhalt eines möglichst breiten Fächers von Produktion, Handwerk und

Dienstleistungen der unterschiedlichsten Branchen, von Startups über den Mittelstand hin bis zum weltweit agierenden Konzern. Gleichzeitig muss die Stadt bei der Flächenvorsorge auch die Entwicklung der weiter zunehmenden dienstleistungsorientierten Wirtschaft berücksichtigen. Neben den großformatigen Büro- und Gewerbestrukturen sind auch die Anforderungen neuer Lebens- und Arbeitswelten zu antizipieren, die eine größerer Flexibilität in der Nutzungsmischung erfordern. Die Stadt ist gefordert, zusammen mit der Wirtschaft verlässliche Standortperspektiven für die im Stadtgebiet ansässigen und ansiedlungs- und umsiedlungswilligen Unternehmen zu entwickeln.

Das GEWI 2000 hat alle damals über 1.800 ha Gewerbeflächen in München erfasst und diese nach A-Flächen und nach B-Flächen kategorisiert und dargestellt.

A-Flächen	B-Flächen
<ul style="list-style-type: none"> • Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, Baugewerbe sowie Handwerksbetriebe • erhöhter Störgrad durch Lärm- und Luftemissionen • geringe bauliche Dichten • geringer Büroanteil 	<ul style="list-style-type: none"> • höher verdichtetes Bürogewerbe für den Dienstleistungssektor (Informations- und Kommunikationstechnologie, Computer- und Softwareunternehmen etc.)

Seit dem Beschluss des GEWI durch den Stadtrat im Jahr 2000 hat sich die Angebotssituation von Gewerbeflächen nachhaltig geändert. Der Umnutzungs- und Umstrukturierungsdruck wurde durch die Flächenknappheit und durch sich manifestierende Nutzungskonflikte stark erhöht und führte zu einer deutlichen Verminderung des Flächenpotentials. In den ersten Jahren schränkten Aufwertungsabsichten (Kerngebiete bzw. Gewerbe-B-Flächen), meist ausgelöst durch Strukturanpassungen im Gewerbe oder ungewollte gewerbliche Nutzungen (z. B. Einzelhandel oder Vergnügungsstätten), die Nutzungspotentiale des klassischen Gewerbes ein.

Diese Anpassungs- und Verdrängungsprozesse zwischen gewerblichen Nutzungen wurden in den letzten 10 Jahren zusehends überlagert durch die rasant zunehmende Nachfrage nach Wohnbauflächen auf dem Immobilienmarkt in München. Auslöser hierfür war insbesondere der stetige Bevölkerungsanstieg der letzten Jahre. Ein weiteres Wachstum der Bevölkerung ist auch für die nächsten Jahre prognostiziert. Der mit dem Bevölkerungsanstieg einhergehende Bedarf zur Wohnraumschaffung führt auch zu einer steigenden Nutzungskonkurrenz von Wohnen und Gewerbe und daher auch zu einem zunehmenden privaten aber auch städtischen Interesse an der Umstrukturierung von gewerblichen Flächen zu Wohngebieten. Weitere Themen, für die in erster Linie vakante oder untergenutzte Gewerbeflächen in den Fokus genommen werden, sind Flüchtlingsunterkünfte, gewerbliches Wohnen (Boardinghäuser, Hotels) und weitere Sonderwohnformen.

Hinzu kommt die Umnutzung von geplanten Gewerbeflächen im städtischem Eigentum zugunsten erforderlicher Gemeinbedarfsflächen z. B. für Schulen. Von den vorstehenden genannten Umwidmungen und Umstrukturierungen in Wohngebiete waren alle gewerblichen Nutzungsarten wie Kerngebiete, Gewerbe A- und B-Flächen betroffen.

Ein weiteres Problem in der sich zunehmend verdichtenden Stadt liegt in den Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen. So ist es zunehmend schwieriger, im Umgriff eines zusammenhängenden Siedlungsgefüges die für klassische gewerbliche Nutzungen

erforderliche Baurechtsschaffung gegenüber der Umgebungsnutzung abzuwägen, wie die Planungsgeschichte des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1539 (Hüllgraben) zeigte.

Der anhaltende Bevölkerungszuwachs und der damit einhergehende Bedarf an zusätzlichem Wohnraum wird einen weiteren Umnutzungsdruck auf Gewerbebetriebe vor allem in Gemengelage auslösen. Es ist daher abzusehen, dass eine überwiegende Mehrheit an Gewerbebetrieben in München von einer weiteren Umstrukturierung betroffen ist und künftig einen steten Bedarf an Ersatzstandorten auslösen können.

Höhere Einwohnerzahlen ziehen auch einen steigenden Bedarf an Gewerbeflächen nach sich. Der Erhalt einer gemischten Stadtstruktur, die Vermeidung einer „Schlafstadt“, ist deshalb weiterhin anzustreben.

In der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms sollen die Neuschaffung von Gewerbeflächen sowie gezielte strategische Ansätze für Bestandsgebiete behandelt werden, um der beschriebenen Problematik entgegenzuwirken und auch in Zukunft den Wirtschaftsstandort München insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen zu sichern.

1.2. Übergeordnete Ziele der Stadtentwicklungsplanung

Die übergeordneten strategischen Ziele der Stadtentwicklung finden sich im Stadtentwicklungskonzept PERSPEKTIVE MÜNCHEN, die mit ihrem Leitmotiv sowie den vier strategischen und inzwischen 16 thematischen Leitlinien den flexiblen Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung Münchens bildet. Sie wurde seit 1998 in einem kontinuierlichen Prozess entwickelt und mehrfach fortgeschrieben.

Die PERSPEKTIVE MÜNCHEN umfasst alle wesentlichen Bereiche der Stadtentwicklung und enthält u.a. auch Zielaussagen zu den Themenfeldern Wirtschaft, Arbeit und Gewerbe. Dies gilt insbesondere für die querschnittsorientierte strategische Leitlinie „Offene und attraktive Ausstrahlung“ sowie die fachbezogene thematische Leitlinien „Beschäftigung und wirtschaftliche Prosperität sichern und fördern“, „Kooperation in der Region verbessern – Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsraums stärken“ sowie „Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen durch qualifizierte Innenentwicklung - „kompakt, urban, grün““.

Die in der PERSPEKTIVE MÜNCHEN formulierten Ziele werden mit einer Reihe von Fachkonzepten hinterlegt, wozu auch das nun fortzuschreibende Gewerbeflächenentwicklungsprogramm zählt und münden in zahlreiche Maßnahmen und Projekte.

Da innerhalb der Stadt demografische, soziale, ökologische und insbesondere auch wirtschaftliche Prozesse und Herausforderungen zum Teil sehr stark differieren, wurde im Rahmen der letzten Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzeption die bisher prägende gesamtstädtische Sichtweise um eine teilräumliche Betrachtung ergänzt und der sogenannte Handlungsraumansatz eingeführt. Bei den insgesamt zehn Handlungsräumen handelt es sich um die fachübergreifenden Schwerpunktgebiete der zukünftigen Stadtentwicklung, in denen sich besondere Entwicklungschancen aber auch Risiken zeigen und die in einem hohen Maß der Zuwendung und Sorgfalt bedürfen (Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 11217 der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.06.2013).

Mehrere dieser Handlungsräume sind besonders stark vom wirtschaftlichen Strukturwandel sowie Umstrukturierungen und Umwandlungsdruck geprägt. So umfasst der

Handlungsraum 3 „Rund um den Ostbahnhof – Ramersdorf – Giesing“ beispielsweise auch das Werksviertel und das Gewerbegebiet Neumarkter Straße. Im Handlungsraum 6 „Neuperlach“ befindet sich das Gewerbegebiet „Perlach Süd“.

Zur Förderung einer integrierten Stadt- und Quartiersentwicklung und eines abgestimmten Vorgehens verschiedener Akteure sollen perspektivisch für diese Gebiete integrierte Handlungsraumkonzepte erstellt werden. Damit sollen auch verschiedene Fachkonzepte einen gemeinsamen Rahmen bekommen.

Derzeit wird zunächst ein integriertes Handlungsraumkonzept für den Handlungsraum 3 „Rund um den Ostbahnhof – Ramersdorf – Giesing“ erarbeitet. Dieses Modellprojekt dient als Lernfeld für die Erstellung und Umsetzung integrierter Handlungsraumkonzepte für weitere Gebiete (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00822 der Vollversammlung des Stadtrates vom 30.07.2014).

Für die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms gilt es, die übergeordneten Ziele der PERSPEKTIVE MÜNCHEN zu berücksichtigen.

1.3. Entwicklung der Gewerbeflächen seit 2001

Kapitel 1.3.1 beschreibt den Einfluss des beschriebenen Umnutzungsdrucks und des Strukturwandels von großen Produktionsflächen hin zu einer spezialisierten Dienstleistungsgesellschaft (z. B. Siemens, Zentrale Bahnflächen) auf die Flächenausweisung im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München. Dieser Einfluss hat sich auch auf den A-Flächen, welche im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm 2000 für klassische Gewerbenutzung vorgesehen waren, und auf B-Flächen, für ein erweitertes und höher verdichtetes Nutzungsspektrum, ausgewirkt. In der näheren Betrachtung der Gewerbegebiete wird in Kapitel 1.3.2 ein heterogenes Nutzungsspektrum deutlich, mit dessen Hilfe eine neue Kategorisierung des Bestands in Anlehnung an die A- und B-Flächen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms 2000 erfolgt.

1.3.1. Flächenveränderung im Flächennutzungsplan von 2001 - 2015

In der Karte „Gesamtschau – Gewerbe- und Mischbauflächen“ sind alle Gebietskategorien des geltenden Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung zum Zeitpunkt 2015 dargestellt, welche für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen (siehe Anlage 2). Dabei sind Gewerbe-, Industrie- sowie Sondergebiete ausschließlich der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Die weiteren Mischbauflächen, unter die Kern- und Mischgebiete zusammengefasst sind sowie Gemeinbedarfsflächen für Verwaltung, sind zum Teil auch für weitere Nutzungen wie Wohnen vorgesehen, sodass hier im Schwerpunkt von Büro- und Dienstleistungsgewerbe auszugehen ist, welches durch geringe Emissionen wenige Nutzungskonflikte auslöst.

Innerhalb des Mittleren Rings sind mehr Mischbauflächen verzeichnet. Nur einige wenige Ausnahmen wie die Spaten Brauerei bilden hier noch einen zentrumsnahen klassischen Gewerbestandort. Industrie und Gewerbe sind entsprechend in den Randbereichen verortet wie z. B. im Gewerbeband Münchner Norden. In den vergangenen Jahrzehnten ist der Siedlungskörper auch an diese Bereiche herangerückt, sodass Nutzungskonflikte insbesondere für das klassische Gewerbe häufiger werden.

In Tabelle 1 ist die zusammengefasste Flächenveränderung des Flächennutzungsplans zwischen 2001 bis 2015 dargestellt. Im roten Kasten hervorgehoben, sind analog zur

Karte 1 Gebietskategorien aufgelistet, welche für eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen.

Seit 2001 hat die Nutzung Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan um ca. 65 ha abgenommen. Die Kategorie Industrie verzeichnet sogar eine Abnahme von ca. 185 ha, dies stellt einen Verlust von über 40 % der Industrieflächen dar.

Flächenveränderung von 2001 bis 2015 nach Oberkategorien						
Nutzung	2001 ha	2015 ha	Veränderung		Anteil an Gesamtfläche	
			Absolut	Prozent	Prozent	
Summe Bauflächen	15798,7	16006,85	208,15	1,30%	50,90%	51,52%
Wohnbauflächen	10586,58	10960,73	374,15	3,41%	34,11%	35,28%
Mischbauflächen	593,48	589,33	-4,15	-0,70%	1,91%	1,90%
Kerngebiete	428,51	525,74	97,22	18,49%	1,38%	1,69%
Industriegebiete	622,18	437,69	-184,5	-42,15%	2,00%	1,41%
Gewerbegebiete	1296,67	1231,14	-65,53	-5,32%	4,18%	3,96%
Gewerbliche Sondergebiete	381,85	440,93	59,08	13,40%	1,23%	1,42%
Sondergebiete	440,03	344,17	-95,86	-27,85%	1,42%	1,11%
Gemeinbedarfsflächen	1317,21	1291,19	-26,01	-2,01%	4,24%	4,16%
Ver- und Entsorgungsflächen	132,19	185,94	53,75	28,91%	0,43%	0,60%
Summe Verkehrsflächen	2503,34	2108,74	-394,6	-18,71%	8,07%	6,79%
Summe Grünflächen	12736,68	12955,74	219,06	1,69%	41,03%	41,70%

Tabelle 1: Flächenveränderung von 2001 bis 2015 nach Oberkategorien

Quelle: Eigene Berechnung

Die absolute Fläche von Kern- und gewerblichen Sondergebieten ist dagegen um ca. 155 ha angestiegen. In gewerblichen Sondergebieten sind meist spezialisierte Nutzungen wie das BMW FIZ oder auch Brauereien verortet, in Kerngebieten Dienstleistungsgewerbe mit Kundennähe. Diese Flächenveränderung verdeutlicht einen allgemeinen Strukturwandel in Deutschland von der Industrie und Produktion zum Dienstleistungssektor. Zudem hat sich auch eine Flächenreduktion bei großen Betrieben abgezeichnet. Ein Beispiel dafür ist der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1903, durch den eine flächensparende Neuordnung des Betriebsstandortes Meiller sowie eine situationsgerechte Umnutzung und Zuordnung der angrenzenden Flächen für Wohnen und Arbeiten gelungen ist.

Die Summe der Flächenverluste der Gebietskategorien, die für gewerbliche Nutzung in Frage kommen, ist verhältnismäßig gering. Jedoch beträgt der Verlust von Gewerbe- und Industriegebieten, die vor allem für eine störende, produzierende Nutzung in Frage kommen, 250 ha.

Dies ist besonders problematisch, da Flächenperspektiven für gewerbliche Nutzungen, die auf entsprechende Flächenkategorien GE-A angewiesen sind, in der Stadt stark reduziert worden sind. Betroffen von dieser Entwicklung sind beispielsweise angestammte Münchner Unternehmen, die ihren Produktionssitz verlagern müssen, da mittlerweile Konfliktsituationen durch herangerückte Wohnbebauung entstanden sind oder notwendige

Erweiterungspotentiale auf dem eigenen Betriebsgrundstück nicht mehr vorhanden sind. Angesichts des Umstands, dass auch heute ein hoher Anteil von Gewerbebetrieben sich in Gemengelagen befinden, in denen der Umwandlungsdruck kontinuierlich steigt, wird sich diese Problemlage weiter verschärfen.

Ein Vergleich zu den Programmflächen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms 2000 spiegelt diesen Trend. Waren im Jahr 2000 noch ca. 74 % der Programmflächen für klassisches Gewerbe vorgesehen, sind es heute nur noch ca. 65 %.

Zusätzlich zeichnet sich der in Kapitel 1.1 Anlass der Fortschreibung beschriebene Nutzungsdruck durch z. B. einen Rückgang der Gemeinbedarfsflächen von ca. 26 % ab. Demgegenüber steht ein hoher Flächenbedarf für den Schulneubau der durch den forcierten Wohnungsbau ausgelöst wird. Für den Wohnungsbau als auch für die erforderlichen Gemeinbedarfsflächen wurden umfänglich Gewerbeflächen herangezogen. Eine Analyse der Bebauungspläne in den letzten acht Jahren bestätigt, dass rund 16.000 Wohnungen (1,62 Mio. m² Geschossfläche) auf ehemaligen Gewerbeflächen geschaffen werden, was gleichzeitig einen Verlust von 76 ha Grundstücks- und weiteren 250.000 m² Geschossfläche für klassische Gewerbenutzungen sowie 835.000 m² Geschossfläche für Büro und höherwertige Nutzungen bedeutet.

Darüber hinaus befinden sich einige von den im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächen (z. B. Siemens Süd) bereits im Änderungsverfahren, sodass sie kurzfristig aus der Bilanz fallen.

Insgesamt kann zusammengefasst werden, dass im Verhältnis zur verbleibenden Gesamtfläche von über 3.000 ha zwar nur ein moderater Rückgang an gewerblich nutzbaren Flächen zu verzeichnen ist, dabei das klassische Gewerbe die größere Last zu tragen hat. Für die verbleibenden Flächen entwickelt sich ein steigender Nutzungsdruck in einer immer dichter werdenden Stadt. Vor allem für kleine und mittelständische Unternehmen mit Emissionen und der Notwendigkeit von moderaten Bodenpreisen ist die Suche nach einem Standort in der vorhandenen Flächenkulisse zunehmend schwieriger.

1.3.2. Kategorisierung des Bestands

Die Kategorisierung des Bestands bildet die neue Grundlage der A- und B-Flächen-Zuordnung ergänzt um die Kategorie „Modernes Gewerbe“. Die Karte „Gesamtschau Typisierung der Gewerbe- und Mischbauflächen“ stellt die Gewerbe- und Mischbauflächen typisiert dar (siehe Anlage 3).

Die erste Kategorie „Gewerbe A-Flächen“ umfasst das klassische Gewerbe aufgeteilt in große Produktions- und Industriestandorte, Logistik und kleinteiliges Gewerbe. Große Produktionsstandorte sind im Nordwesten angesiedelt. Logistikstandorte nehmen einen geringen Teil ein, wobei zu erwähnen ist, dass weitere Gebiete kleinteilige Logistik enthalten können. Kleinteiliges klassisches Gewerbe ist verstreut am Stadtrand angesiedelt.

Die zweite Kategorie „Gewerbe B-Flächen“ bildet höherwertiges meist verdichtetes Gewerbe ab. Das zusätzliche Cluster „Stadtteilzentren und Veranstaltungen“ bildet Flächen mit einem hohen Anteil an Nahversorgungseinrichtungen sowie besondere Magnetstandorte wie die Messestadt gesondert ab.

Unter dem Begriff „Modernes Gewerbe“ werden besondere Formen der „Gewerbe B-Flächen“ zusammengefasst, die durch besondere Architektur klassisches Gewerbe mit

dem Dienstleistungssektor verknüpfen. Darunter fallen innovative Nutzungen, welche eine Ausstrahlung auf den gesamten Stadtteil haben, sowie spezifische Gebäudetypologien wie Gewerbehöfe. Gewerbehöfe sind vor allem in Umstrukturierungsbereichen wie dem Werksviertel südwestlich des Ostbahnhofs und an der Balanstraße (ehemals Infineon) entstanden. Handwerk, Büros, tägliche Nahversorgung der Beschäftigten und die Nähe zu anderen Unternehmen sowie Kunden und Kundinnen sind hier gebündelt.

Insgesamt zeichnet sich ein sehr heterogenes Bild ab. Große Industrie- oder Gewerkeparks mit einer homogenen Nutzungsstruktur sind nicht zu verzeichnen. Die Strukturen haben sich Stück für Stück im Wechsel von kleinteiligen, klassischem Gewerbe zu verdichteten Bürostrukturen entwickelt.

1.4. Flächenangebot und -bedarf, Standortanforderungen

Im folgenden Kapitel werden das Flächenangebot der Flächennachfrage gegenüber gestellt und anschließend die Standortanforderungen des Gewerbes erläutert.

1.4.1. Flächenangebot und -bedarf

Die Analyse des Angebots und der Nachfrage von Gewerbeflächen basiert zum Einen auf der Erfahrung der Anmeldung der Bedarfe beim Referat für Arbeit und Wirtschaft und zum Anderen auf Einschätzungen von Instituten, die mit der Analyse beauftragt wurden. Übereinstimmend kommt die Analyse zu der Einschätzung, dass ein zunehmend knappes Gewerbeflächenangebot einer unverändert hohen Nachfrage entgegensteht.

Die letzten 15 bis 20 Jahre waren bereits geprägt von einem sich zunehmend verknappenden Gewerbeflächenangebot, speziell im Bereich der GE-A Flächen. Mittelständische Unternehmen des klassischen Gewerbes und Handwerksbetriebe, die in München nach einem Standort für eine Betriebserweiterung, -verlagerung oder Neuansiedlung suchen, stehen immer weniger Flächenanbietern gegenüber.

Interessierte Unternehmen nutzen seit vielen Jahren die Möglichkeit, sich im Referat für Arbeit und Wirtschaft für die Vermittlung einer privaten Fläche oder der Vergabe einer städtischen Fläche vormerken zu lassen. Die Nachfrage ist über die Jahre hinweg konstant hoch. Auch in rezessiven Zeiten konnten keine deutlichen Abschwünge festgestellt werden. Die Nachfrage des Mittelstandes an Erwerbsflächen ist soweit im wesentlichen konjunkturresistent.

Die Landeshauptstadt München spielte hier mit ihrem Flächenangebot zur gezielten Mittelstandsförderung über viele Jahre eine wichtige Rolle. Hierzu wurden gezielte Flächenentwicklungen auf städtischem Grund durchgeführt (z. B. Freiham, Messestadt Riem, Schwablmhofstraße und Koppstraße). Schwerpunkt hierbei waren Verlagerungen von Unternehmen; Neuansiedlungen spielten eine deutlich untergeordnete Rolle. Seit 2000 wurden in den städtischen Gewerbegebieten insgesamt ca. 52,6 ha Gewerbeflächen an Betriebe vergeben. Dies entspricht einem durchschnittlichen Flächenabsatz von ca. 3,3 ha pro Jahr.

Aktuell (Stand Oktober 2016) sind im Referat für Arbeit und Wirtschaft 327 Firmen als Nachfrager von Gewerbeflächen vorgemerkt. Die Flächennachfrage ist häufig nicht kompatibel mit den Voraussetzungen des Münchner Immobilienmarktes. Insbesondere kann die Nachfrage nach großflächigen Gewerbearealen nicht annähernd berücksichtigt

werden. Der nachfolgenden Betrachtung liegen daher nur die Flächengesuche im kleineren und mittleren Segment zu Grunde.

Allein in diesem Segment (bis max. 4.000 m²) haben sich zwischen September 2015 und Oktober 2016 247 Unternehmen beim Referat für Arbeit und Wirtschaft neu registrieren lassen bzw. ihren Bedarf bestätigt. In Summe ergibt dies eine Nachfrage von ca. 43 ha:

Anzahl Betriebe	Größenordnung	Summe
112	1.200 m ² und kleiner	10,3 ha
67	zwischen 1.201 m ² u. 2.000 m ²	11,15 ha
68	zwischen 2.001 m ² u. 4.000 m ²	21,86 ha

Tabelle 2: Flächenanfragen Wirtschaftsförderung

Quelle: Eigene Erhebung Referat für Arbeit und Wirtschaft

Davon sind 70% Verlagerungsfälle im Stadtgebiet. Der Schwerpunkt der Flächennachfrage liegt im Bereich folgender Branchen: KFZ-bezogenes Gewerbe, Logistik, Bau-/ Ausbaugewerbe, Handel, verarbeitendes Gewerbe. Diese Solidität der Nachfrage konnte auch durch die in den letzten Jahren laufende Vermarktung der städtischen Gewerbeflächen bestätigt werden.

Da es in den letzten Jahren auch zu keinem nennenswerten Erwerb von potentiellen Gewerbeflächen und deren Entwicklung durch die Landeshauptstadt München kam, ist der Bestand an städtischen Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe und für das klassisch produzierende Gewerbe mittlerweile vollständig aufgebraucht.

Im Bereich des höherwertigen, technologieorientierten Gewerbes beläuft sich das städtische Angebot im Technologiepark Freiam auf ca. 6 ha. Im Technologiepark Messestadt Riem steht noch ein halber Hektar zur Verfügung. Beide Gewerbestandorte mussten für nachträglich erforderliche Schulplanungen große Flächenpotentiale (insg. rund 13 ha) aufgeben.

Um den künftigen Bedarf an klassischen Gewerbeflächen in München einschätzen zu können, hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft 2012 das Fachinstitut Planquadrat Dortmund beauftragt, unter Anwendung der wissenschaftlichen Methode der Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) den Bedarf an klassischen Gewerbeflächen in München bis zum Jahr 2030 zu untersuchen.

Die GIFPRO Analyse prognostizierte die Nachfrage an klassischen Gewerbeflächen bis zum Jahr 2030 mit netto 119 ha. Davon entfallen

- ca. 8 ha für Neuansiedlungen bzw. Neugründungen und
- ca. 111 ha für die Verlagerung von Betrieben innerhalb des Stadtgebiets.

Insgesamt entspricht dies einem rechnerischen durchschnittlichen Bedarf von jährlich 7,9 ha für Betriebe, die nach den Kriterien des städtischen Gewerbeflächenentwicklungsprogramms als klassisches Gewerbe angesehen werden. Das entspricht rechnerisch

einem jährlichen Verlagerungspotential für ca. 17 Betriebe des produzierenden Gewerbes und für ca. 20 Betriebe der Branchen Baugewerbe, Logistik und Großhandel.

Der für den Prognosezeitraum bis 2030 angenommene Bedarf von 8 ha für zu erwartende Neuansiedlungen bzw. Neugründungen entspricht rechnerisch der Neuansiedlung eines Betriebes aus der jeweiligen Kategorie pro Jahr. Diese Angaben decken sich auch mit den Erfahrungen des Referats für Arbeit und Wirtschaft über die letzten Jahre.

Eine Kurzfassung der Untersuchung ist als Anlage beigefügt (Anlage 1).

Im Jahr 2015 wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung und vom Referat für Arbeit und Wirtschaft an die Fa. empirica eine Fortschreibung der Erwerbstätigenprognose in Auftrag gegeben, um die zu erwartende Beschäftigtenentwicklung für München bis 2030 zu prognostizieren. In dieser Untersuchung wurde auch der zu erwartende Gewerbe- und Industrieflächenbedarf in München abgeschätzt.

Aus der Beschäftigtenentwicklung im oberen Bereich des Prognosekorridors leitet der Gutachter den Gewerbe- und Industrieflächenbedarf (Nettobauland) bis 2030 in der Stadt ab. Je nach Flexibilität des Bodenmarktes (d.h. gewerbliche Wiedernutzung) erwartet empirica einen zusätzlichen Bedarf in der Stadt München von 48 bis 166 ha.

Mit knapp 120 ha liegt das Ergebnis der GIFPRO Studie genau in der Bandbreite des Ergebnisses der Erwerbstätigenprognose.

Basierend auf diesen Erkenntnissen sollen in den nächsten Jahren zunächst 35 ha Gewerbeflächen neu entwickelt werden.

1.4.2. Standortanforderungen

Der Flächenbedarf steht nicht nur einem geringen Flächenangebot gegenüber. Die Standortwahl eines Unternehmens wird grundsätzlich durch einen Fächer sogenannter harter und weicher Standortfaktoren getroffen, die in der Regel eng verknüpft sind und sich gegenseitig bedingen. Sowohl die Zuordnung als auch die Gewichtung der Bestimmungsgrößen zu harten und weichen Standortfaktoren ist aber nicht generell und festgefügt zu sehen, sondern unterscheidet sich üblicherweise nach der Branche und oft auch unternehmensspezifisch.

Im Allgemeinen sind harte Standortfaktoren diejenigen, die für ein Unternehmen messbar und die damit verbundenen Kosten berechenbar sind. Dazu gehören beispielsweise Lage des Standorts, Flächengröße und deren Nutzbarkeit, Erreichbarkeit (MIV+ÖPNV), die Infrastruktur (z. B. Breitbandverfügbarkeit), erforderlicher Spielraum für Emission und Preis.

Weiche Standortfaktoren sind häufig subjektiv geprägt. Dazu gehören beispielsweise Agglomerations- und Führungsvorteile durch vielfältige Branchenstruktur, universitäre Einrichtungen, Fachkräfteangebot, Image, Kultur- und Freizeitangebote sozialer Frieden.

Eine Vielzahl der Standortfaktoren Münchens wird über weite Strecken hinweg auch von Dritter Seite als überdurchschnittlich positiv bewertet und bildet auch eine Grundlage für den wirtschaftlichen Erfolg der Stadt.

Dennoch zeichnen sich auch in München Leerstände bzw. Vermarktungsschwierigkeiten ab, wenn der Standort nicht den Anforderungen entspricht (z. B. Gewerbegebiet Hüllgraben, klassisches Gewerbe ohne Lärmemissionen; siehe auch Kapitel 2.3. Perlach

Süd). Um Gewerbegebiete in München zukünftig nachhaltig zu entwickeln, sollten daher die Planungen den aktuellen Anforderungen von Gewerbetreibenden gerecht werden.

Nur wenn die genauen Standortanforderungen der Unternehmen bekannt sind, kann das Angebot an die Nachfrage angepasst werden. Flächenengpässe, Vermarktungsschwierigkeiten oder Leerständen können vermieden werden. Wenn es keine Möglichkeit gibt, die Gewerbebetriebe im Stadtgebiet unterzubringen (z. B. bei großen Flächenbedarfen), sollte auch das Umland bei den Überlegungen in Betracht gezogen werden bzw. Kooperationen aufgebaut werden (siehe Kap. 2.5). Die Standortanforderungen werden zusätzlich durch Trends in der Wirtschaft bestimmt.

Für die Standortanforderungen von Gewerbegebieten gibt es derzeit folgende übergeordnete Entwicklungen:

- Eine gute Verkehrsanbindung (MIV und ÖPNV) wird weiterhin eine hohe Bedeutung haben.
- Aufgrund der Flächenkonkurrenz werden bezahlbare Miet- und Grundstückspreise an Bedeutung gewinnen.
- Trotz der zunehmenden Bestrebungen Gewerbe flächensparender unterzubringen, haben gesicherte Reserveflächenpotentiale eine hohe Bedeutung für Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe.

Diese Trends waren Ergebnis aus zwei Unternehmensbefragungen in Hamburg¹. Insbesondere die gute Erreichbarkeit und ein bezahlbarer Standort stehen dabei in starker Konkurrenz zum Wohnungsbau.

Tabelle 3 stellt die Standortanforderungen für vier Gebietstypen sowie Beispiele aus München dar. Wie in Kapitel 1.2.2 beschrieben, ist der Gebietstyp Produktion und Industrie meist am Stadtrand bzw. an großen Verkehrsachsen zu finden. Die ausschlaggebenden Standortfaktoren sind für diesen Typ vor allem die Flexibilität der Bebaubarkeit sowie die Möglichkeit für Emissionen (siehe Tabelle 3).

Kleinteilige Gewerbebestandorte mit Handwerksunternehmen benötigen vor allem einen moderaten Grundstückspreis, sind jedoch auch auf eine zentrale Lage mit einer Nähe zu Kunden und Kundinnen und der Möglichkeit, Emissionen zu erzeugen, angewiesen. Es werden eher kleine Grundstücke, auch in Streulagen, nachgefragt. Diese Nutzungskategorie steht somit in starker Konkurrenz zum Wohnen und wird oft aufgrund von Nutzungskonflikten (Lärm) verdrängt.

Für Logistik-Standorte ist vor allem die verkehrliche Infrastruktur der ausschlaggebende Faktor. Entsprechend sind sie häufig in der peripheren Lage an Autobahnen angesiedelt. Ein weiteres Kriterium, das auf dem Stadtgebiet von München schwer zu erbringen ist, ist eine Flächengröße ab 20 ha. Ein Beispiel für diese Kategorie ist das Güterverteilzentrum (GVZ-Ost, mit ca. 8 ha). Weitere große Logistik-Standorte sind allein auf Grund der Bodenpreise in der Stadt nicht mehr zu erwarten. Neben großen Logistik-Unternehmen gibt es zunehmend auch Kleinstandorte wie z. B. DHL am Hirschgarten.

¹ HWWI (Hamburgisches WeltWirtschafts Institut) 2013: Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächennachfrage bis 2025 in Hamburg

Gebietstyp	Beschreibung	Gebiets- kategorie	Lage		Grund- stücks		Bebau- barkeit		Erreichbarkeit					Emis- sionen		Umfeld		Beispiele aus München		
			Zentrale Lage	Periphere Lage	Große Grundstücke	Grundstückspreis	GFZ größer 0,8	Flexibilität Bebaubarkeit	Autobahnanschluss	Gute MIV-Anbindung	Stellplätze (LKW + PKW)	ÖPNV Anbindung	Internationale Erreichbarkeit	Breite Straßen	Unbedingt erforderlich	24/7 Betrieb	Städtebau		Grünflächen	Versorgungseinrichtungen
Trifft zu = x Trifft nicht zu = - Neutral = o																				
Produktion und Industrie (A)	Produzierende Unternehmen	GE, GI	-	x	x	x	o	o	x	x	x	x	-	x	x	x	-	-	x	MAN, Krauss Maffei
Kleinteiliges klassisches Gewerbe (A)	Handwerksunterneh- men, Kleingewerbe	GE, MI, MK	x	-	-	x	o	o	-	o	x	o	-	o	x	o	-	-	o	Lerchenstraße, Schwabelhofstr., Messestadt
Logistik (A)	Logistik- und Transport- unternehmen	GE, GI, SO	-	x	x	x	o	x	x	x	x	-	x	x	x	x	-	-	o	GVZ (Güter- verteilzentrum)
Höherwertiges Gewerbe (B)	Technologieorientierte Unternehmen, Dienstleister	GE, SOGE, MK, MI	x	-	x	-	x	o	x	x	x	x	x	-	-	-	x	x	x	Steinhausen, Parkstadt Schwabing

Tabelle 3: Standortanforderungen²

Das Flächenangebot ist wie in den letzten Kapiteln beschrieben insbesondere für die drei Kategorien, die unter die A-Flächen fallen (siehe Tabelle 3), in München sehr gering, daher sollten bei der Entwicklung neuer Flächen gezielt Standorte für diese Gebietstypen entwickelt werden.

In höherwertigen Gewerbegebieten sind vor allem technologieorientierte Unternehmen und unternehmensbezogene Dienstleister ansässig. Dieser Gebietstyp ist in der Nähe von Zentren zu finden. Anders als beim klassischen Gewerbe wird hier mit einer hohen Anzahl an Büroarbeitsplätzen eine höhere Dichte nachgefragt. Entsprechend ist auch die Erreichbarkeit für den MIV, ÖPNV und den Flughafen erforderlich. Für das höherwertige Gewerbe ist auch das nähere Umfeld ein entscheidender Faktor. Es besteht ein höherer Anspruch an den Städtebau und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie Serviceeinrichtungen für Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Durch geringe Emissionen ist dieser Gebietstyp besonders kompatibel mit einer Wohnnutzung.

Eine besondere Form der Gewerbenutzung, die nicht in Tabelle 3 aufgeführt wird, stellt der Handel dar. Die Perspektiven des Einzelhandels werden im Zentrenkonzept, einem weiteren Fachkonzept der Stadtentwicklungsplanung, das aus der Leitlinie der PERSPEKTIVE MÜNCHEN entwickelt wurde, dargestellt. Ziel des Zentrenkonzeptes ist eine Ansiedlung von Einzelhandel an zentralen Standorten, wie der Innenstadt, den Stadtteil- und Quartierszentren sowie untergeordneten Zentrenstrukturen, um eine umfassende und wohnortnahe Versorgungsstruktur der Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten. Die beiden Fachkonzepte, Zentrenkonzept und Gewerbeflächenentwicklungskonzept, verbindet somit das stadtentwicklungsplanerische Ziel, klassische Gewerbeflächen von

² Quelle: Eigene Darstellung nach HWWI (Hamburgisches WeltWirtschafts Institut) 2015: Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung. Nürnberg 2025. Ergebnisbericht Februar 2015 (S.82); Landeshauptstadt Potsdam 2010: Stadtentwicklungskonzept Gewerbe für die Landeshauptstadt Potsdam. Potsdam

Einzelhandel freizuhalten, um Flächen für klassisches Gewerbe zu sichern und zentren-schädigende Entwicklungen zu verhindern.

1.5. Ziele der Fortschreibung

Die Fortschreibung des GEWI ist erforderlich, da sich die Rahmenbedingungen in München seit der letzten Beschlussfassung 2000, wie unter Punkt 1.1 und Punkt 1.2 ausgeführt, wesentlich verändert haben. Angesichts der deutlich reduzierten Flächenkulisse werden folgende Ziele verfolgt, um die gewerblichen Flächenkulisse zukunftsfähig weiterzuentwickeln und die branchenübergreifende diversifizierte Wirtschaftsstruktur zu sichern.

1. An den Gebietskategorien GE-A und GE-B und damit der Erhalt der Entwicklungsperspektiven für klassisches, produzierendes sowie für modernes, dienstleistungs- oder IT-orientiertes Gewerbe wird festgehalten.
2. Bestehende Gewerbegebiete sind für eine nachhaltige Weiterentwicklung dahingehend zu qualifizieren, dass:
 - sie hinsichtlich Dichte oder Standortkriterien geeignet sind für eine weitere gewerbliche Nutzung (entsprechend der Nutzungskategorie),
 - sie gegebenenfalls durch eine Erhöhung der bestehenden Dichten und Modernisierung in der gewerbliche Nutzung umstrukturiert werden können
 - die Flächen durch geeignete gemischte Nutzungskonzepte weiterentwickelt werden können, um das Gewerbegebiet funktional in umliegende Stadtstrukturen einzubinden und einen Mehrwert für umliegende (Wohn-)Siedlungsstrukturen zu erbringen

Im Übrigen ist eine Prüfung durchzuführen, in welchem Umfang eine Aufgabe der weiteren gewerblichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist.
3. Für das klassische Gewerbe sind in der Größenordnung von 35 ha neue Gewerbeflächen und Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete bis 2030 zu entwickeln. Das entspricht nur ca. ein Drittel der prognostizierten Nachfrage. In Anbetracht der großen Schwierigkeiten, die mit dem erforderlichen Baurechtschaffungsprozess verbunden sind, und im Wissen der zukünftigen Verluste von Gewerbe- und Industriefläche wird diese Größenordnung als Minimum gesehen, das erforderlich ist, um die erfolgreiche Münchner Mischung noch aufrecht erhalten zu können.

2. Strategische Ansätze der Gewerbeflächenentwicklung und Maßnahmen

Die in Kapitel 1 beschriebene Problematik hat gezeigt, dass die Flächenzuordnung entsprechend den A- und B-Flächen einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung in einer dichter werdenden Stadt in der Zukunft allein nicht ausreicht. Daher werden im Folgenden begleitende „Strategische Ansätze“ sowie konkrete Maßnahmen beschrieben. Die Karte „Maßnahmenkonzept“ (siehe Anlage 4) stellt ausgewählte Neuentwicklungen und Gebiete der Landeshauptstadt München dar, welche durch einen aktuellen Nutzungsdruck eine besondere Aufmerksamkeit benötigen oder im Bestand nicht mehr zeitgemäß erscheinen, sodass in diesen Gebieten gezielt neue Strategien angewendet werden sollen. Durch Funktionsverluste und Nutzungskonflikte in Gemengelagen bedarf es häufig einer Neustrukturierung und funktionellen Abgrenzung. Bei Bestandsgebieten ist das

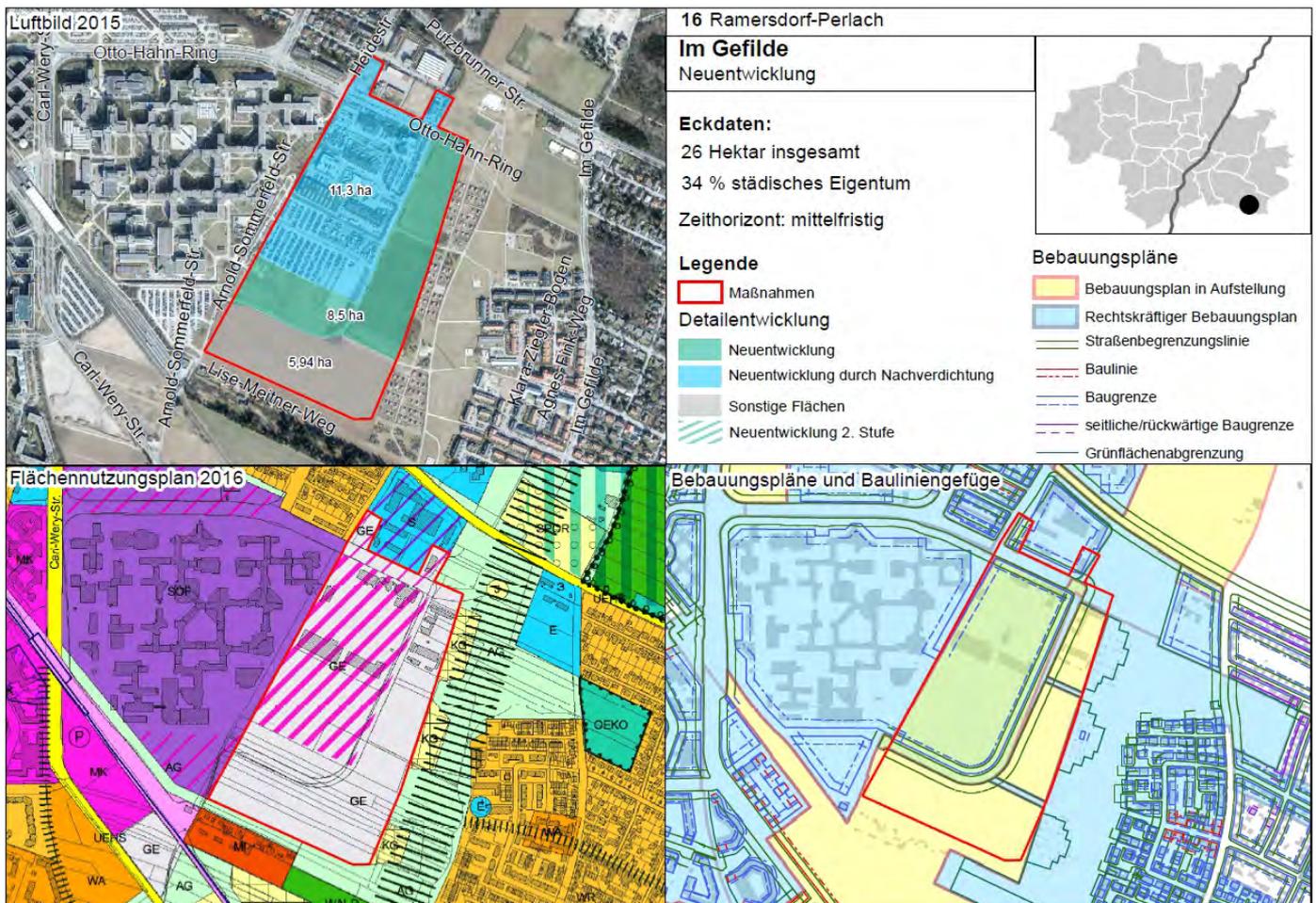
vorwiegende Ziel, die Gebiete nachhaltig mit ansässigen Unternehmen zu stabilisieren.

Insgesamt umfassen die Maßnahmen eine Fläche von 435 ha, davon sind 156 ha der Bestandsentwicklung, 143 ha der Umstrukturierung und Revitalisierung sowie 135 ha der Neuentwicklung zuzuordnen. Die Maßnahmen der Neuentwicklung enthalten auch bereits Gewerbe im Bestand sowie weitere Nutzungen (siehe Kapitel 2.1), sodass ca. 50 % der Flächen eine tatsächliche Neuentwicklung erfahren. Bei rund 20 % der Flächen wird ein Flächengewinn durch Nachverdichtung angestrebt und die restlichen Flächen diesen weiteren Nutzungen. Die Strategie einer stärkeren Verdichtung wird in allen Gewerbegebieten verfolgt. Nicht nur bei Neuentwicklungen und Umstrukturierungen, sondern auch in Bestandsgebieten sollten Möglichkeit für eine stärkere Verdichtung untersucht werden. (siehe Kapitel 2.4)

2.1. Neuentwicklung und Erweiterung

Im Folgenden werden mögliche Maßnahmen für die Neuentwicklungen und Erweiterungen (siehe Karte „Maßnahmenkonzept“) beschrieben. In Zukunft sollen zudem weitere Flächen entstehen, diese sind in der Karte „Maßnahmenkonzepte“ mit einem Stern gekennzeichnet. Bei der Prüfung möglicher Siedlungserweiterungen soll auch eine Ansiedlung von Gewerbe geprüft werden, sodass gemischte Stadtteile und wohnortnahe Arbeitsplätze entstehen (Beispiel Münchner Nordosten).

Ramersdorf-Perlach (16) – Im Gefilde



Im Gefilde

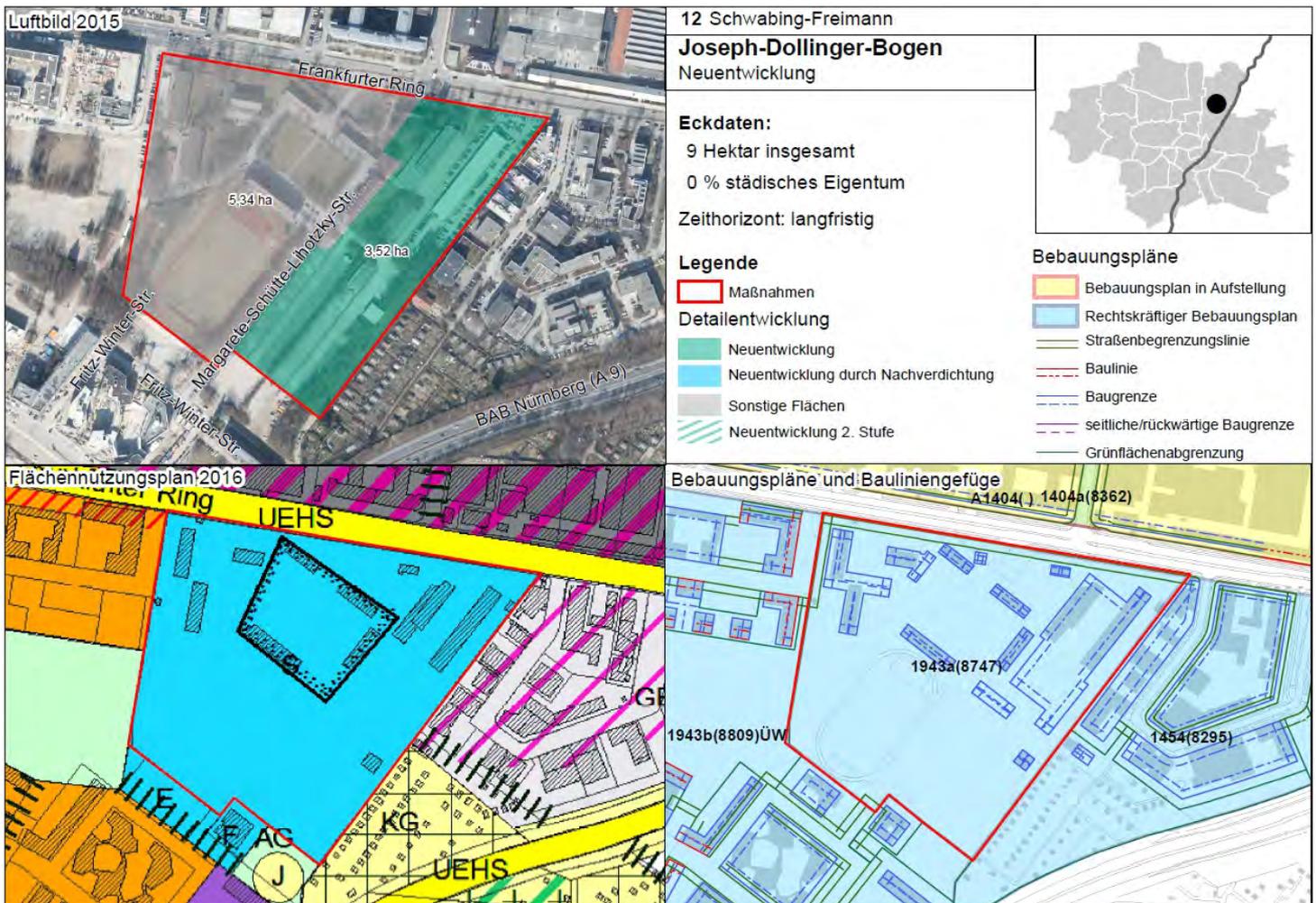
Der Planungsumgriff für das Gebiet im Gefilde umfasst 26 ha, davon sind 34 % in städtischem Eigentum. Der Flächennutzungsplan stellt bereits ein Gewerbegebiet dar.

Das städtische Eigentum am südlichen und östlichen Rand des Gebietes ist zum Großteil unbebaut. Der Gewerbebestand ist von flächenintensiven Parkplätzen geprägt.

Aktuell besteht ein Planungsbedarf für einen U-Bahnbetriebshof auf einem Teil der städtischen Flächen.

Die verbleibenden Flächen östlich der Arnold-Sommerfeld-Straße sollen als Gewerbeflächen aktiviert werden.

Schwabing-Freimann (12) – Joseph-Dollinger-Bogen



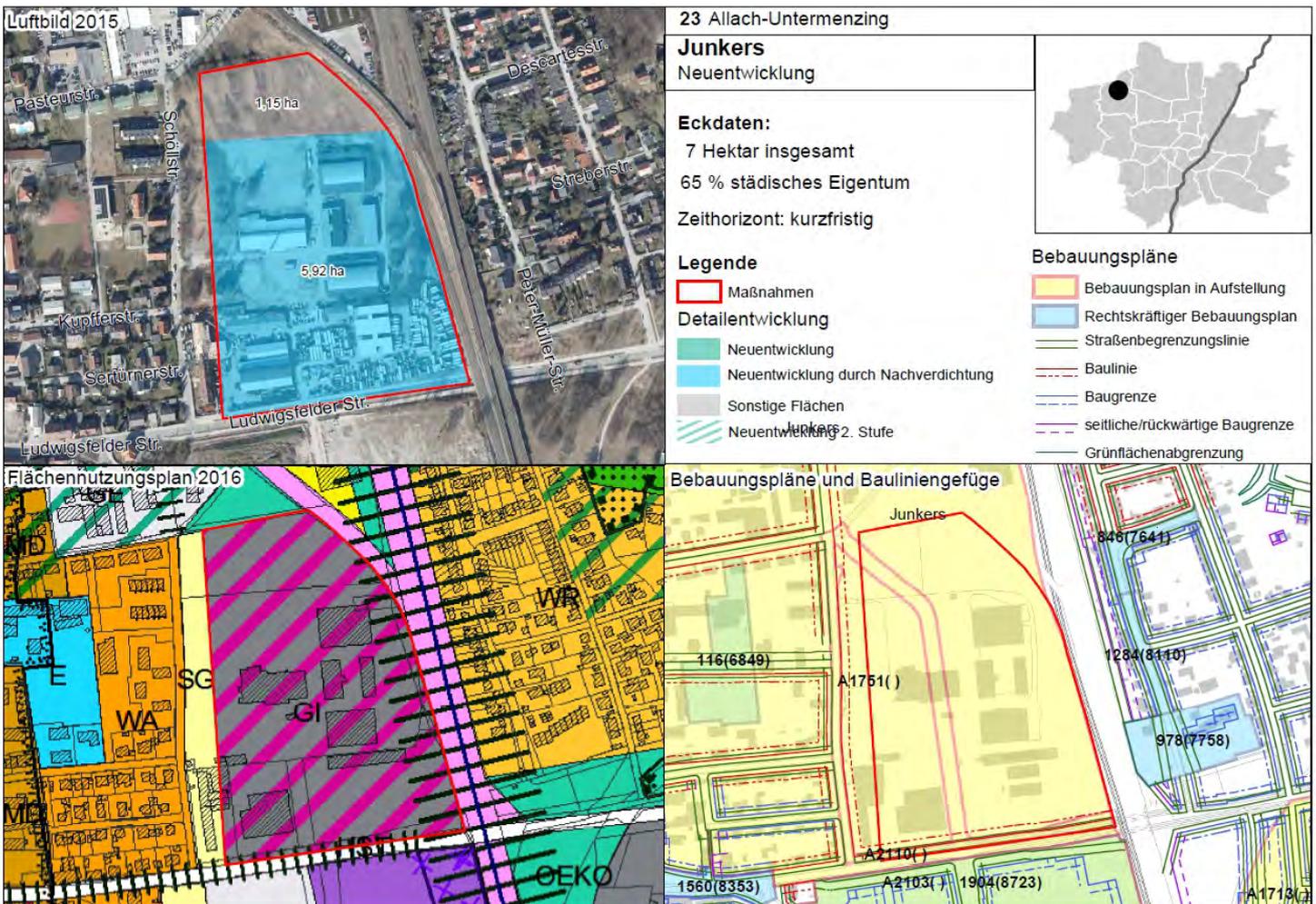
Joseph-Dollinger-Bogen

Das Maßnahmengbiet Joseph-Dollinger-Bogen südlich des Frankfurter Rings umfasst 9 ha, die vollständig im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) sind. Derzeit stellt der Flächennutzungsplan Gemeinbedarf Sicherheit dar. Aktuell wird der Standort durch die Bundespolizei genutzt, die den Standort aufgeben möchte. Der zentrale Platz steht unter Denkmalschutz.

Im Westen grenzt eine neue Wohnentwicklung „Domagpark“ an. Im Osten grenzt ein klassisches Gewerbegebiet an

Nach Freigabe der Flächen ist die Schaffung neuer Gewerbeflächen angrenzend zu bestehenden Gewerbegebiet im Osten vorstellbar. Für die restlichen Flächen ist eine Wohnentwicklung vorgesehen.

Allach-Untermenzing (23) - Junkers

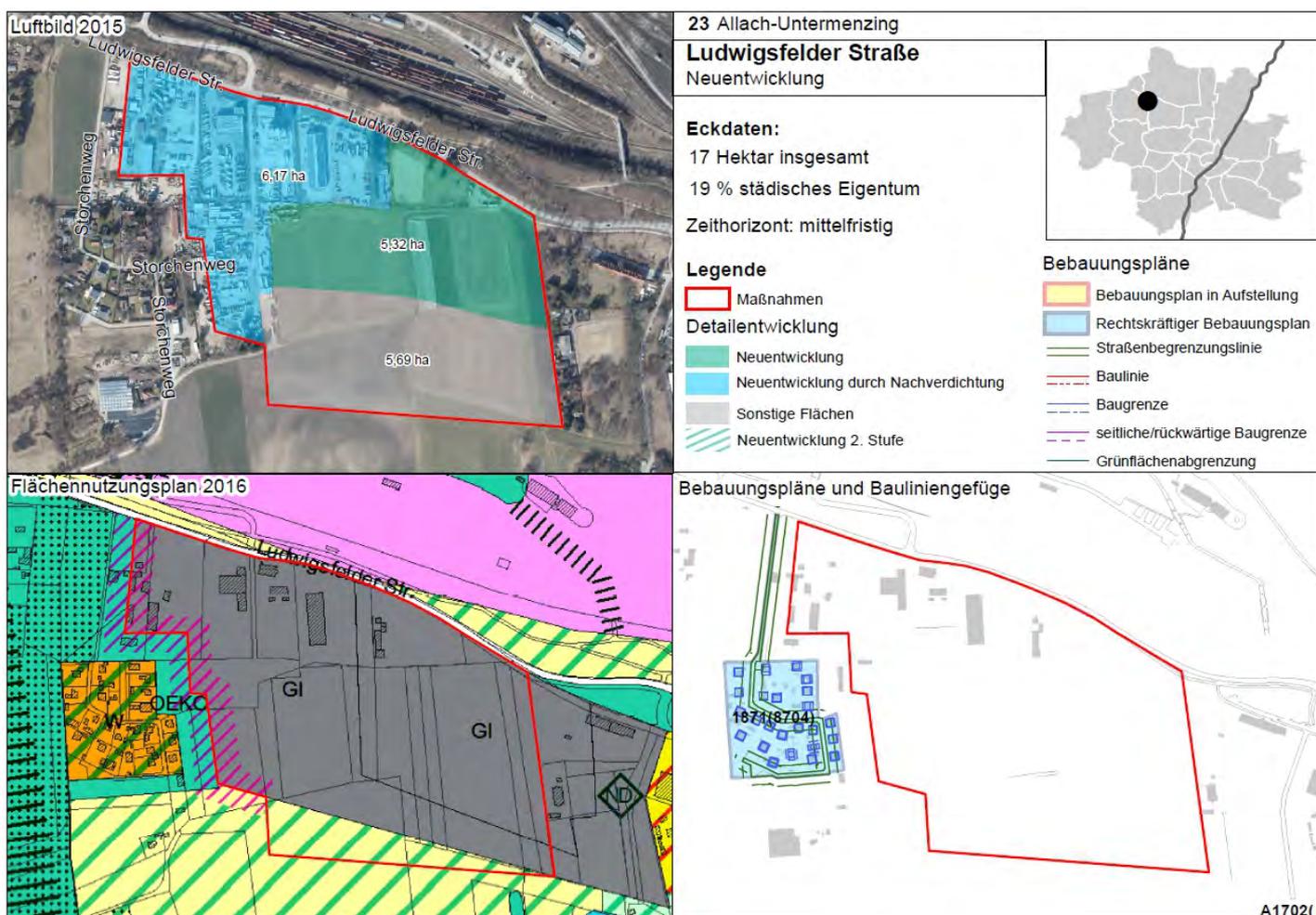


Junkers

Der Bereich des sog. „Junkersgeländes“ ist im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt. Das Gebiet umfasst 7 ha, die zu 65 % in städtischem Eigentum sind.

Im April 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Straßenbebauungsplan Nr. 2110 zur Erschließung des ehemaligen Junkersgeländes zusammen mit einem Strukturkonzept zur Entwicklung der Fläche für Handwerksbetriebe und kleine und mittelständige Unternehmen gefasst. Der Satzungsbeschluss wird im Herbst 2017 erwartet. Nach dem folgenden Bau der internen Erschließungsstraße werden die städtischen Gewerbeflächen im Rahmen der Gewerbeförderung durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft vergeben.

Allach-Untermenzing (23) – Ludwigsfelder Straße

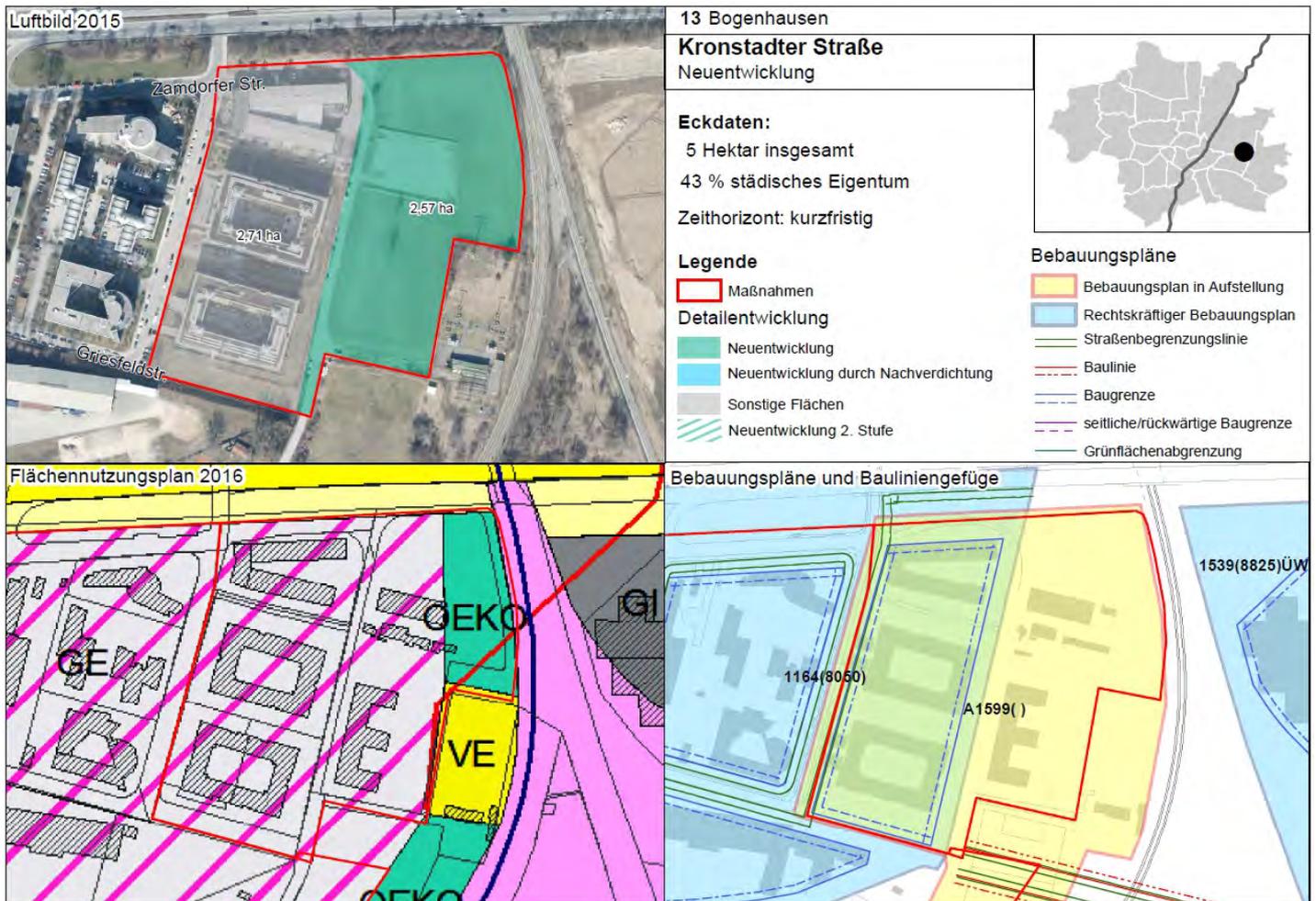


Ludwigsfelder Straße

Das Gebiet südlich der Ludwigsfelder Straße stellt derzeit im Flächennutzungsplan zum Großteil ein Industriegebiet dar. Der Planungsumgriff umfasst ca. 17 ha, davon sind 19 % in städtischem Eigentum, wobei derzeit Kaufverhandlungen für den östlichen Bereich laufen. Aufgrund unzureichender Erschließung sowie Nutzungskonflikten zu anliegenden Wohngebieten sind die Flächen zum Teil ungenutzt. Standortanfragen von Industrieunternehmen konnten aufgrund der Nähe zu Wohngebieten nicht realisiert werden.

Ziel ist die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung in ein Gewerbegebiet für 2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03678, Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.04.2016). Mit aufgenommen werden soll eine Sportfläche für eine Bezirkssportanlage zur Deckung bestehender Sportinfrastrukturbedarfe aus den Stadtbezirken 10 Moosach und 23 Allach-Untermenzing.

Boghenhausen (13) – Kronstadter Straße



Kronstadter Straße

Für das Gebiet Kronstadter Straße stellt der Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet sowie eine Ökologische Vorrangfläche dar. Rund 43 % des 5 ha Umgriffs sind in städtischem Besitz.

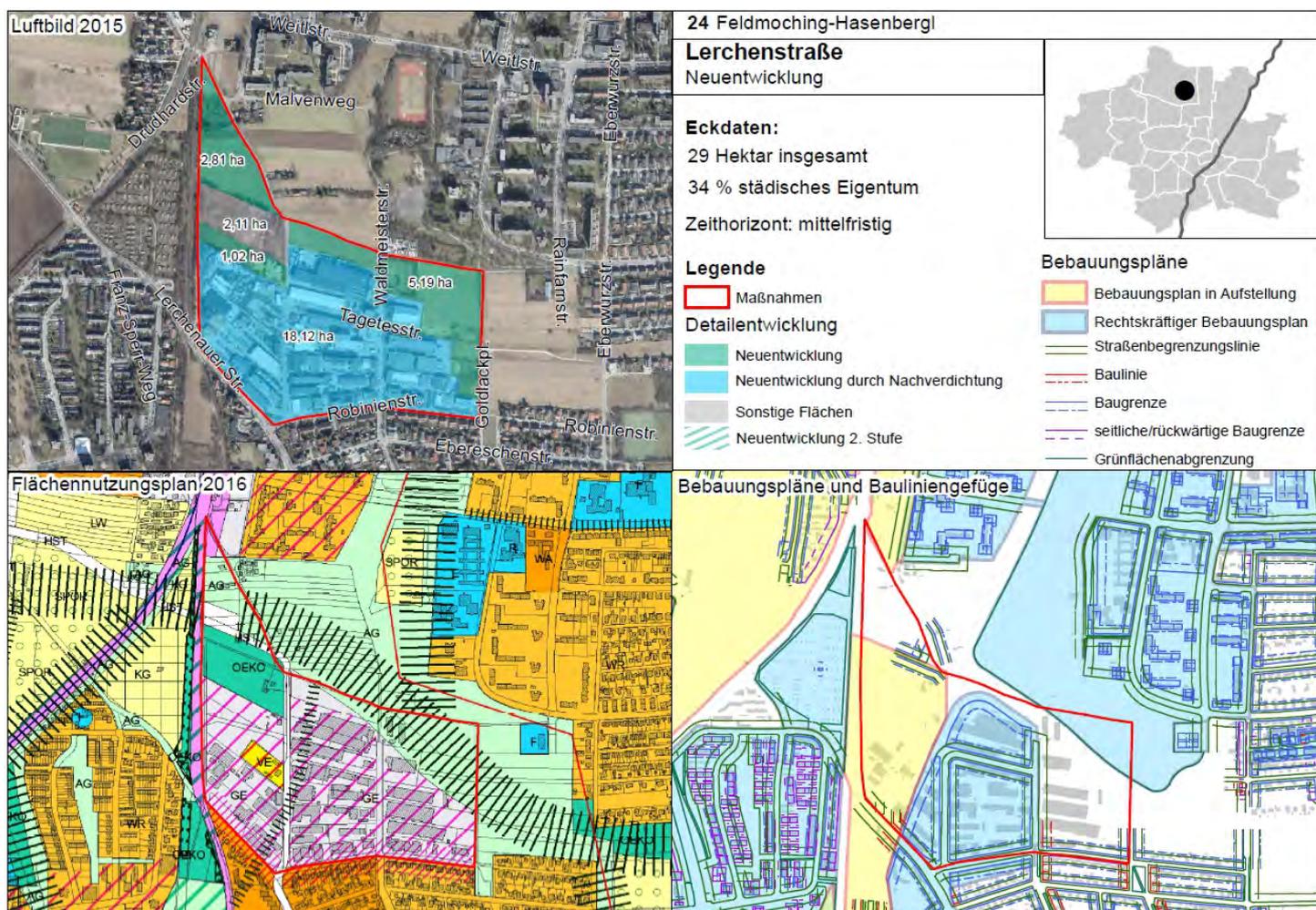
Der westliche Teil ist mit hochverdichtetem Hotelgewerbe sowie einem Lagerhaus belegt.

Der östliche Teil der Gewerbefläche ist noch ungenutzt. Der Flächenzuschnitt insbesondere des nördlichen Grundstücks ist durch die Ökologische Vorrangfläche unzureichend. Zusätzlich ist die Erschließung nicht zufriedenstellend.

Es wird geprüft, wie eine Verbesserung der Erschließung sowie Erweiterung der derzeitigen Flächenausweisung erreicht werden kann, sodass bessere Grundstückszuschnitte entstehen. Im Rahmen dieser Untersuchung wird insbesondere die Vernetzungsfunktion der Biotope berücksichtigt.

Die Fläche steht bis 2025 wegen der Unterbringung von Flüchtlingen für eine gezielte Nutzung nicht zu Verfügung.

Feldmoching-Hasenberg (24) - Lerchenstraße

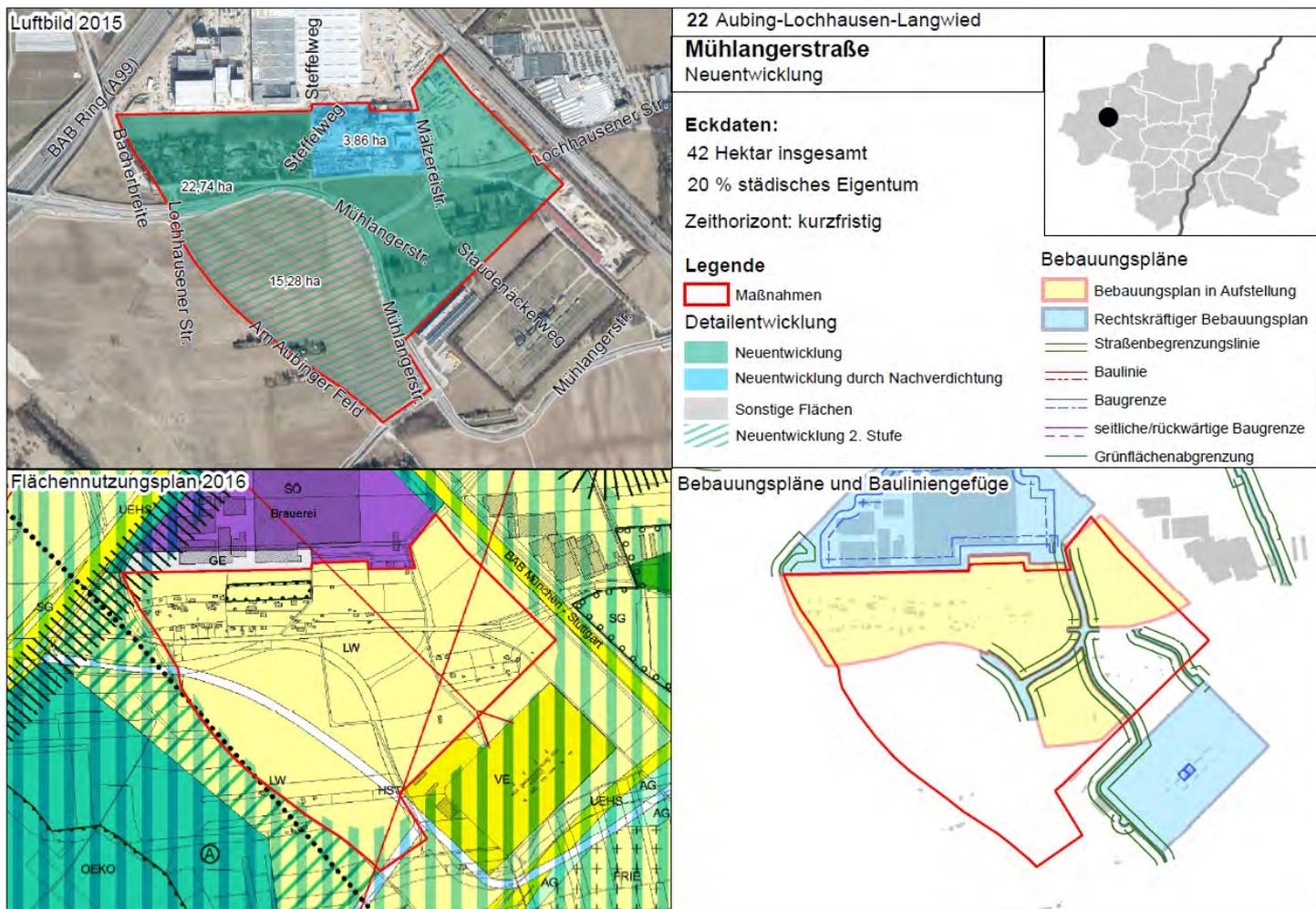


Lerchenstraße

Das Gebiet Lerchenstraße ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Am nördlichen Rand befindet sich eine Ökologische Ausgleichsfläche sowie Allgemeine Grünflächen. Das städtische Eigentum der rund 30 ha großen Fläche beträgt 34 %. Das Gewerbegebiet Lerchenstraße ist durch eine gesunde Mischung an klein- und mittelständische Unternehmen des klassischen Gewerbes geprägt. An der südlichen Kante befinden sich Bürogebäude, sodass ein guter Abschluss zum Wohngebiet gegeben ist. Im Südwesten hat sich ein ungeplanter Einzelhandelsstandort entwickelt. Der nördliche Rand ist unbebaut und bildet keine klare Kante zur übergeordneten Grünbeziehung. Grund dafür ist eine mittlerweile verworfene Straßenplanung, welche die Belegung der Grundstücke blockiert hat.

Denkbar ist eine Arrondierung des Gebietes im Norden, welche einen verbesserten Zuschnitt der anliegenden Grundstücke sowie Erweiterungsflächen schafft. Zusätzlich soll die Siedlungskante neu definiert und die Grünverbindung in ihren landschaftsplanerischen Funktionen (Parkmeile Nord bzw. übergeordnete Grünbeziehung und Kaltluftleitbahn) ausgebaut werden.

Aubing-Lochhausen-Langwied (22) - Mühlangerstraße



Mühlangerstraße

Die Entwicklungsfläche an der Mühlangerstraße ist 42 ha groß. Derzeit weist der Flächennutzungsplan Landwirtschaft aus. In städtischem Eigentum befinden sich 20 % der Fläche.

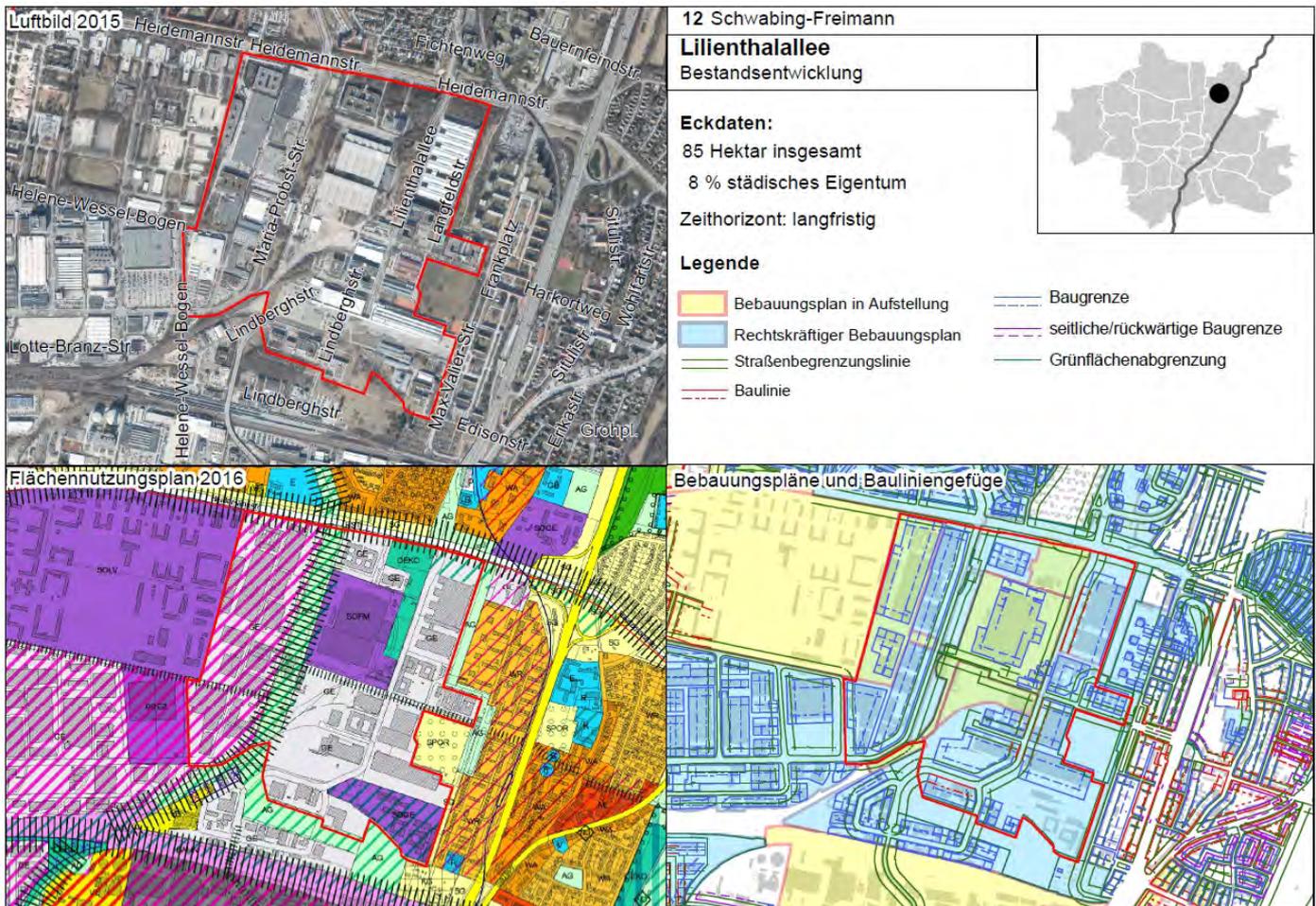
Im Norden grenzt der neue Produktionsstandort der Paulaner Brauerei an.

Ziel ist es, diesen Standort schrittweise zu entwickeln. Dabei soll der Standort sowohl weiteren Unternehmen mit einem überwiegenden Schwerpunkt in der Logistik als auch klein- und mittelständischen Betrieben geöffnet werden. Der Standort ist gut an die Autobahn angebunden, sodass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Siedlungsbereich vermieden werden kann.

2.2. Stärkung von Bestandsgebieten

Für drei Gebiete auf dem Stadtgebiet wird eine Bestandsentwicklung vorgesehen (siehe Karte „Maßnahmenkonzept“). Im Folgende werden die Gebiete näher erläutert.

Schwabing-Freimann (12) - Lilienthalallee



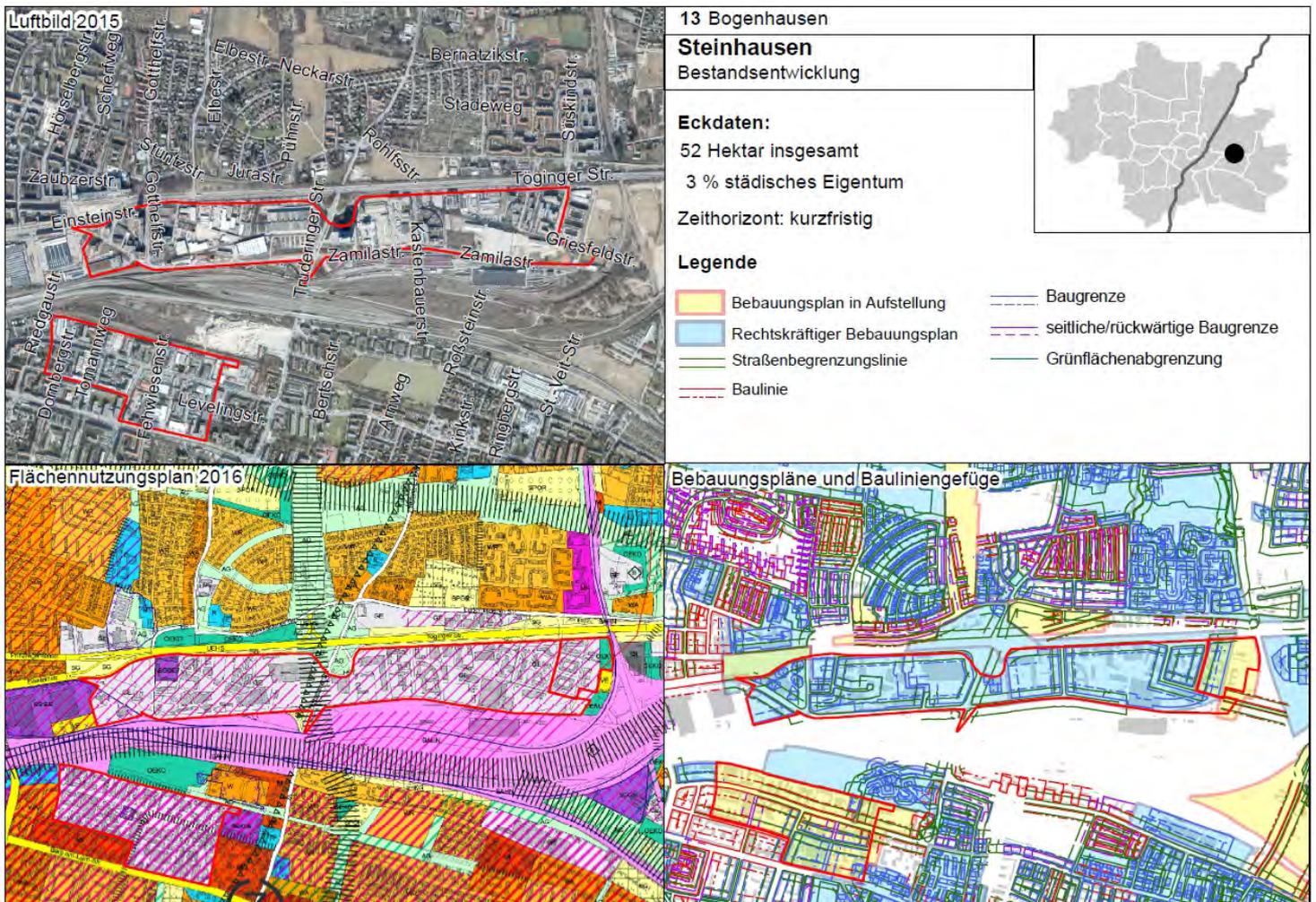
Lilienthalallee

Das Gebiet an der Lilienthalallee ist mit 85 ha die größte Bestandsentwicklung. Nur lediglich 8 % der Flächen sind derzeit in städtischem Besitz. Der Flächennutzungsplan stellt zum Großteil ein Gewerbegebiet dar. In Teilen sind Sondergebiete für Gewerbe und einen Fachmarkt dargestellt.

Entsprechend des großen Umfangs ist auch die derzeitige Nutzung sehr heterogen. Von Zwischennutzungen alter Gewerbehallen für Konzerte (Zenith) bis zu einem modernen Messestandort (MOC) sind zahlreiche Nutzungen vertreten. An westlichen Rand des Gebietes wird derzeit die Umstrukturierung der Bayernkaserne zu einem Wohnstandort umgesetzt. Diese aktuelle Planung hat eine Ausstrahlung auf anliegende Gebiete.

Ziel ist daher eine Neustrukturierung des Standortes mit der Unterstützung eines Gewerbegebietsmanagements zur Sicherung des Gewerbes. Übergänge von Gewerbe zu neuen Wohngebieten sollen klar definiert werden.

Bogenghausen (13) - Steinhausen



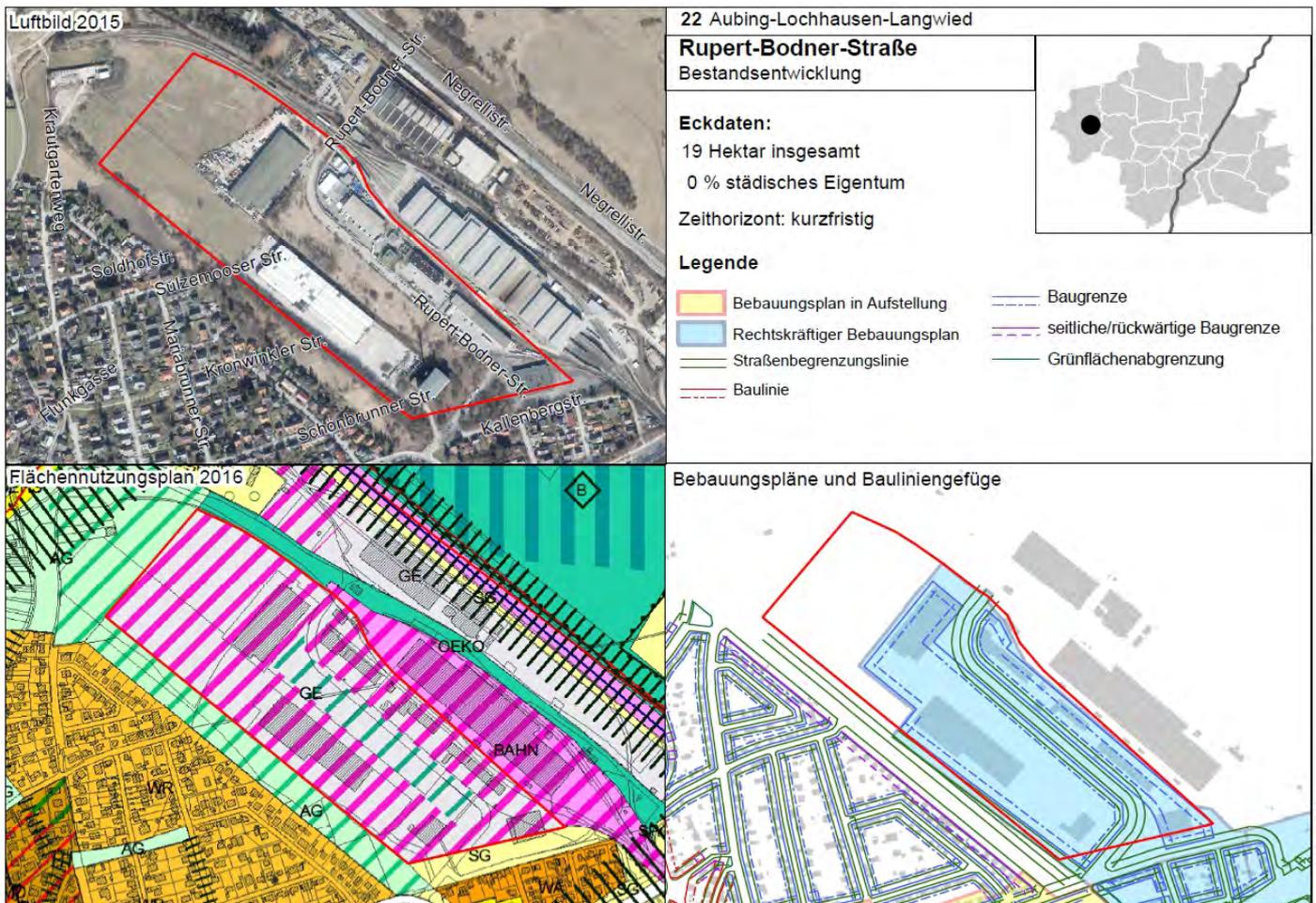
Steinhausen

Das Bestandsgebiet Steinhausen hat eine Fläche von 52 ha, von denen lediglich 3 % in städtischem Besitz sind. Der Flächennutzungsplan stellt ein Gewerbegebiet dar. Das Gewerbegebiet liegt gestreckt zwischen der Bahn und der Autobahn, sodass eine gute Verkehrsanbindung gegeben ist. Teilweise hat es auch eine Funktion als Stadteingang bzw. als Eingang nach Osten zur Messestadt.

Die gewerblichen Nutzungen sind sehr heterogen von großen Logistikunternehmen über kleine Werkstätten zu großen Bürogebäuden. Im abgelegenen östlichen Bereich sind die Bürogebäude von Leerstand geprägt. Das Gebiet befindet sich seit der Ansiedlung des Süddeutschen Verlages im Umbruch von einem kleinteiligen, klassischen Gebiet zu einem verdichteten Bürostandort. Derzeit wird eine Tramverlängerung fertiggestellt, die diesen Prozess beschleunigen könnte.

Ziel ist die Qualifizierung des Standortes mit Gewerbegebietsmanagement. Zusätzlich soll die städtebauliche Situation als Stadteingang verbessert werden.

Aubing-Lochhausen-Langwied (22) – Rupert-Bodner-Straße



Rupert-Bodner-Straße

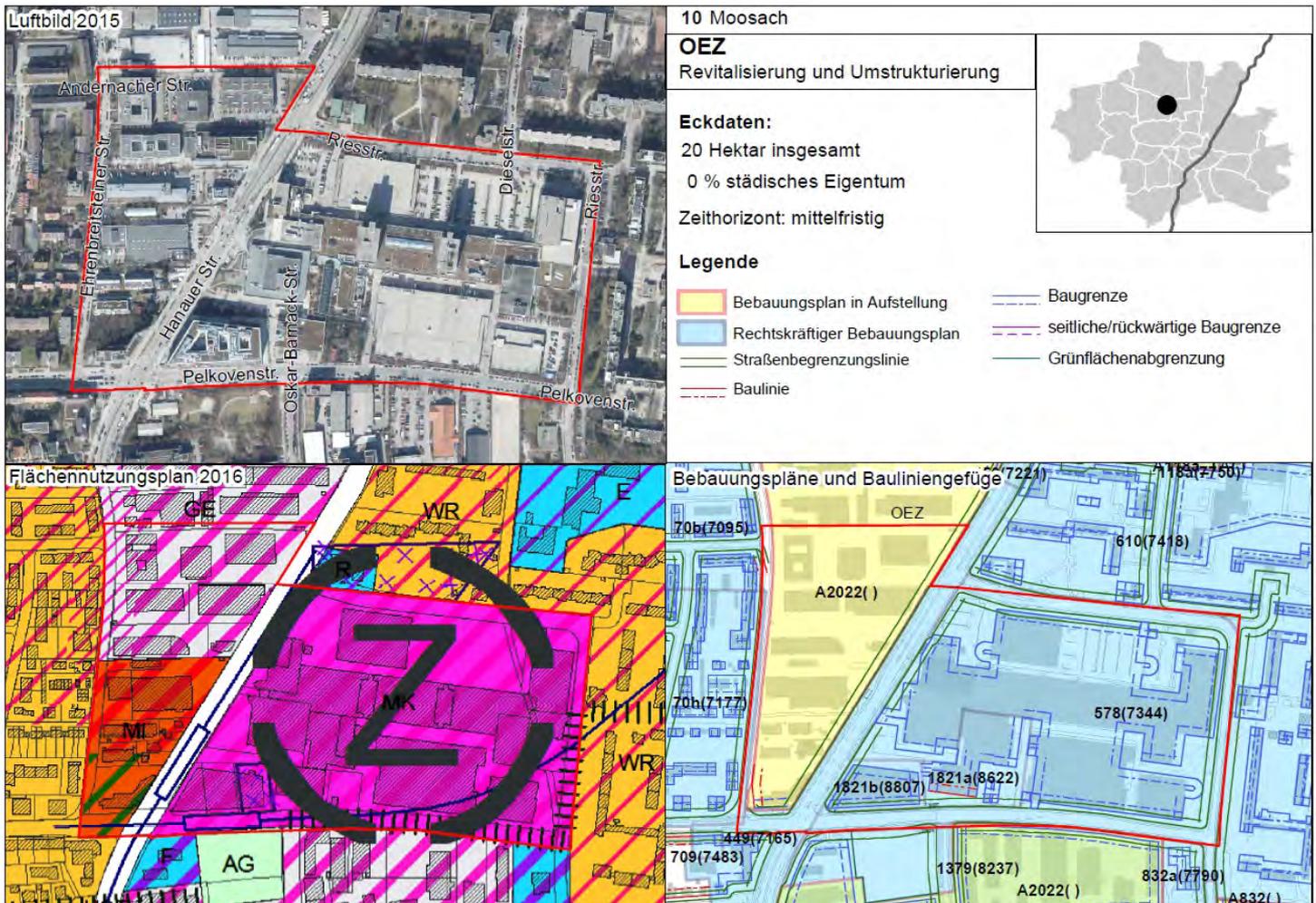
Das Gebiet Rupert-Bodner-Straße hat eine Fläche von 19 ha, die zum Großteil im Besitz der Aurelis sind. Der Flächennutzungsplan stellt ein Gewerbegebiet dar. Das Gebiet liegt im Westen der Stadt zwischen einem Bahnausbesserungswerk und einem Industriebetrieb mit Bahnanschluss im Norden und einem Wohngebiet gelegen.

Die Gewerbeflächen stehen zum Teil leer. In der Vergangenheit wurde bereits eine Umnutzung in ein Wohngebiet geprüft. Aufgrund der Belastung durch Altlasten sowie der Lärmemissionen des Industriebetriebs und der Bahnlinie wurde dies ausgeschlossen. Ziel ist es, die Erschließung sowie die Grundstückszuschnitte zu verbessern.

2.3. Revitalisierung durch Umstrukturierung

Es wurden sieben Gebiete für die Maßnahme „Umstrukturierung und Revitalisierung“ identifiziert (siehe Karte 3). Im folgenden werden die Gebiete näher erläutert.

Moosach (10) – Olympiaeinkaufszentrum (OEZ)



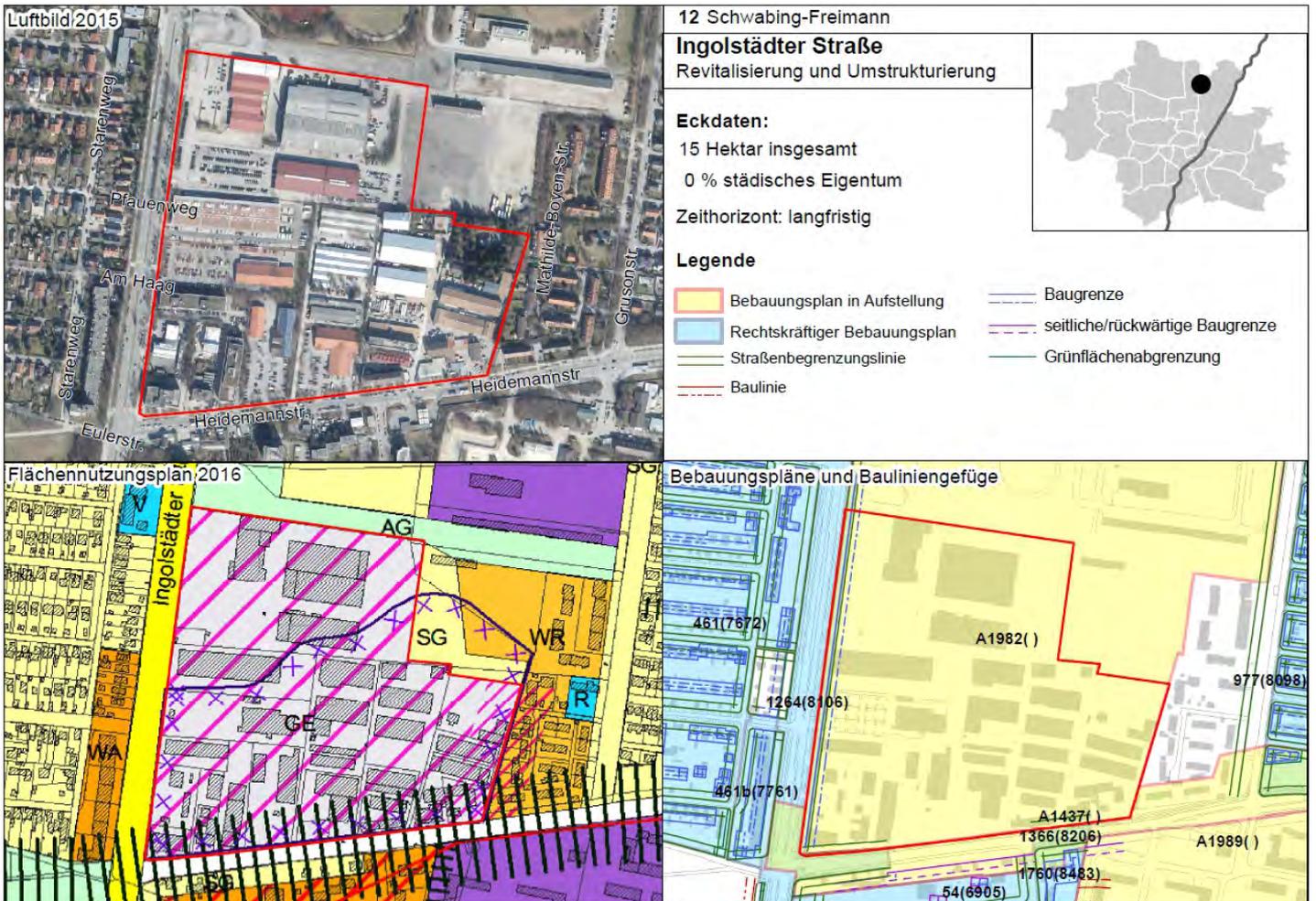
OEZ

Das Olympiaeinkaufszentrum (OEZ) ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellt. Die Nachbarschaft ist durch Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete geprägt. Die Stadt hat in diesem Umgriff kein Eigentum.

Seit seiner Errichtung im Rahmen der Olympischen Spiele 1972 ist das OEZ von überregionaler Bedeutung. Eine Sanierung des Bestandes ist zu erwarten. Im Umfeld haben sich mittlerweile weitere Einzelhandelsnutzungen angesiedelt.

In Zukunft sollen diese im und am Einkaufszentrum gebündelt werden. Angrenzende Gewerbenutzungen sollen aufgewertet werden.

Schwabing-Freimann (12) – Ingolstädter Straße



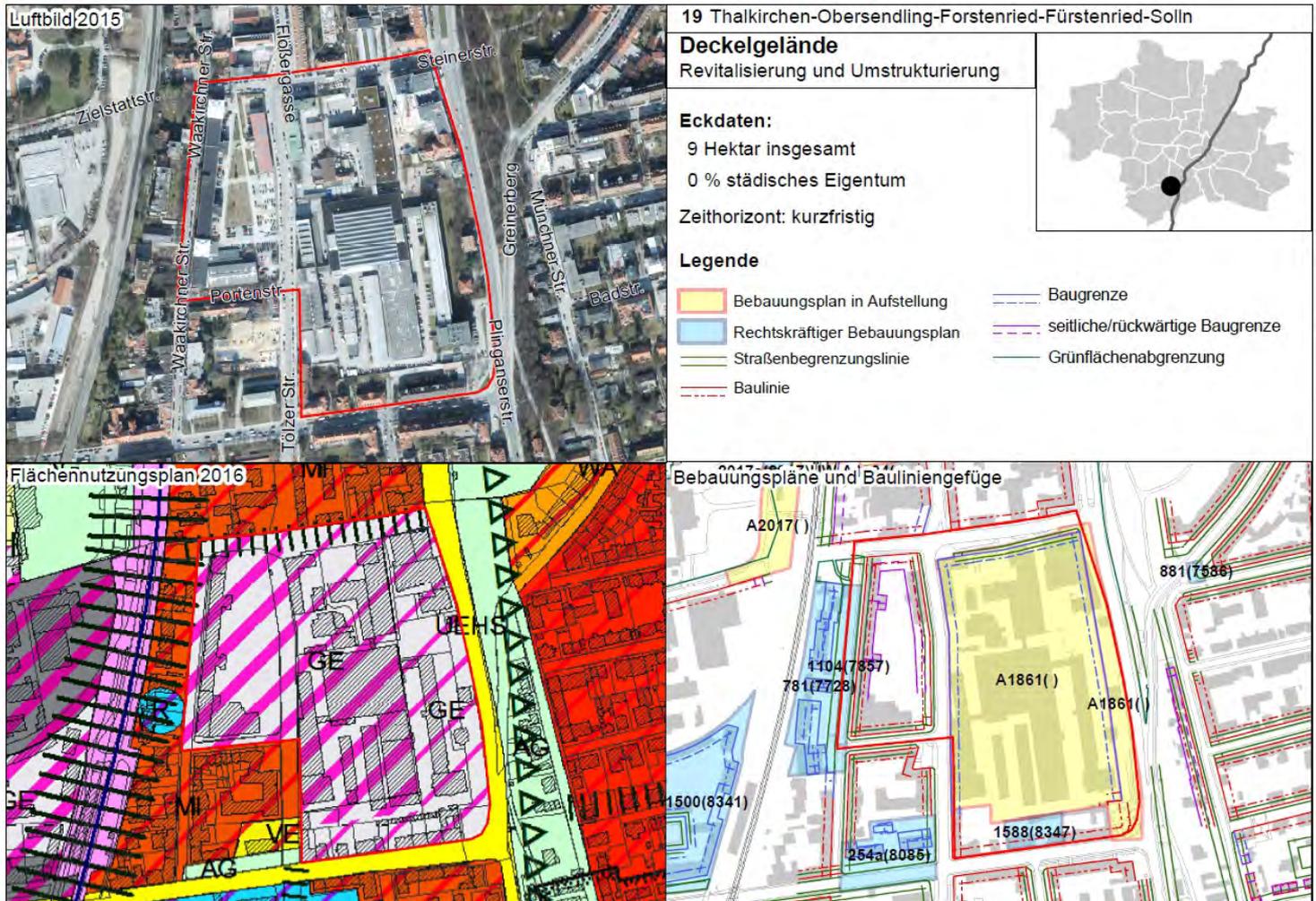
Ingolstädter Straße

Das Gewerbegebiet an der Ingolstädter Straße hat einen Umgriff von 15 ha, die vollständig in privatem Eigentum sind.

Im südlichen Teil haben sich mehrere nicht integrierter Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt. Der nördliche Gewerbepark wird von einem Privatunternehmen vermietet.

In der weiteren Entwicklung soll geprüft werden, ob und in welcher Form Gewerbe am Standort sinnvoll weiterentwickelt werden kann oder welche Umstrukturierungsmöglichkeiten gegeben sind.

Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln (19) - Deckelgelände



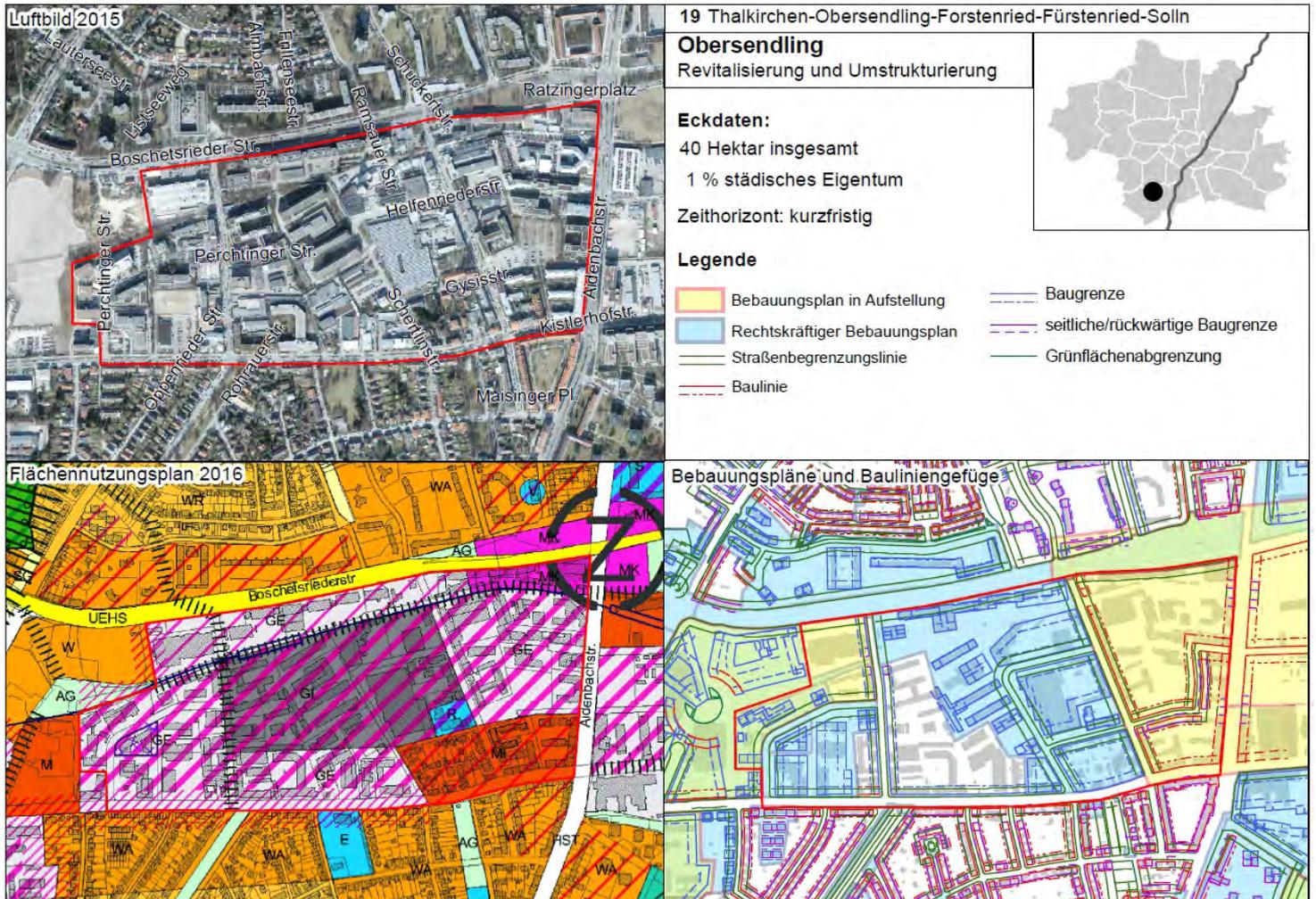
Deckelgelände

Das sogenannte Deckelgelände befindet sich im Gewerbeband Obersendling und umfasst 9 ha. Es gibt kein Grundstück in städtischem Besitz. Im Flächennutzungsplan ist ein Gewerbegebiet dargestellt.

Umstrukturierungen in Obersendling haben auch auf dieses Gebiet einen hohen Umnutzungsdruck ausgelöst, sodass teilweise eine Gemengelage entstanden ist.

Es soll geprüft werden, welche Nutzungsaufteilung hier in Zukunft nachhaltig ist. Ein möglichst hoher Anteil an gewerblichen Nutzungen wird angestrebt. Im Mittelpunkt steht dabei die denkmalgeschützte Halle im Zentrum des Umgriffs.

Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln (19) - Obersendling

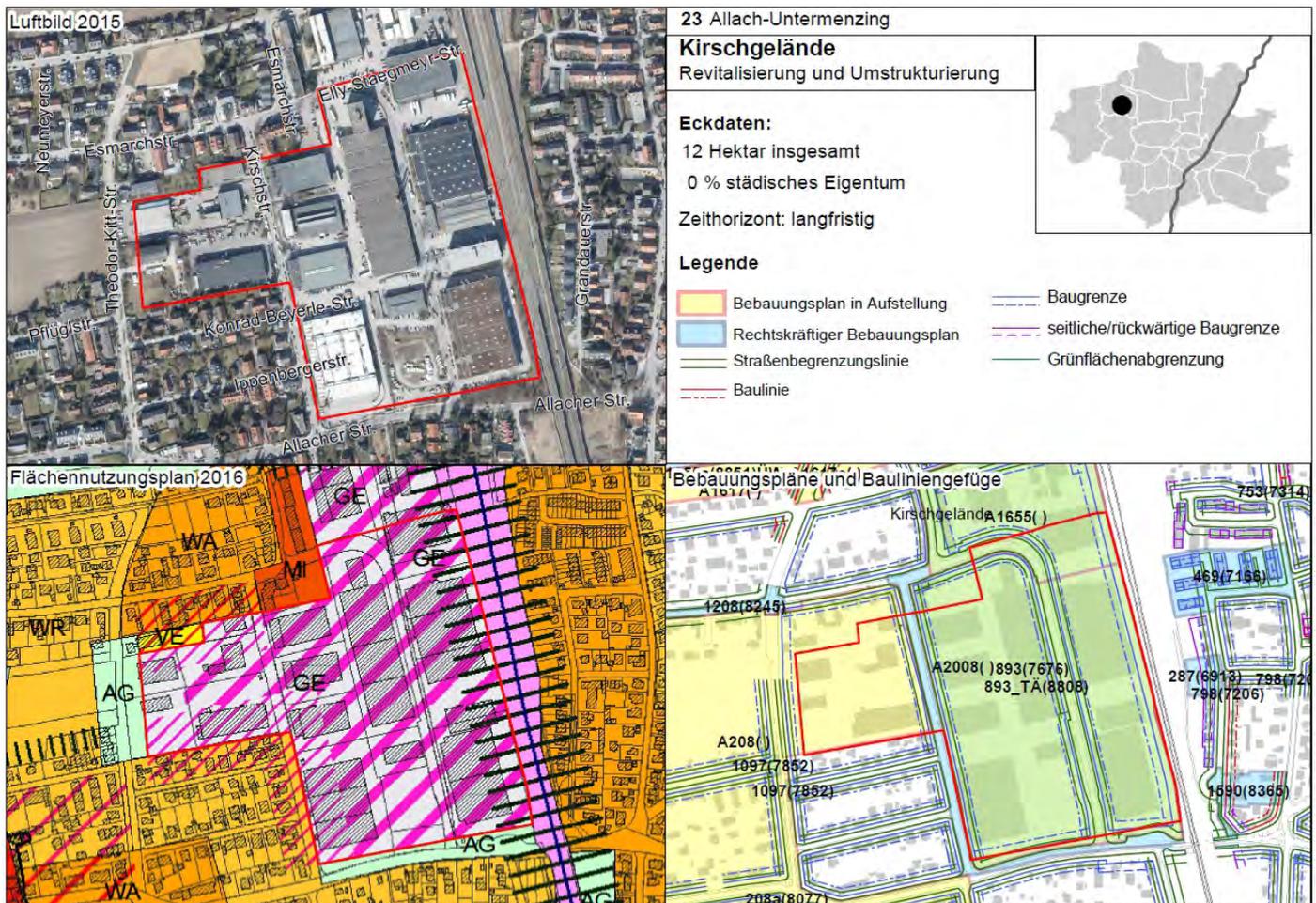


Obersendling

Der Flächennutzungsplan stellt ein Gewerbe-, ein Industrie- und ein Mischgebiet dar. Der Umgriff umfasst 40 ha, von denen bis auf zwei kleine Grünflächen keine in städtischem Besitz sind. Angrenzend wurden bereits zahlreiche Flächen umstrukturiert, sodass für dieses Gebiet ein hoher Umnutzungsdruck besteht. Die derzeitigen Nutzungen sind sehr heterogen von wohnverträglichem Gewerbe, Hotels bis zu Industrieunternehmen.

Für das Gebiet wird derzeit eine Rahmenplanung erstellt. Ziele des Rahmenplans sind u.a. eine bessere Vernetzung, die Aktivierung neuer Freiraumpotenziale, eine bessere Freiraumvernetzung sowie der Erhalt und die Fortentwicklung des Gewerbes bzw. dessen Revitalisierung. Dabei soll auch eine für den Standort spezifische Nutzungsmischung aus geeigneten Gewerbeflächen und spezifischen Wohnkonzepten untersucht werden. Die Rahmenplanung sollte so umgesetzt werden, dass im Umgriff störende und nicht störende Gewerbebetriebe eine Perspektive haben und städtebauliche Defizite durch Nutzungskonflikte abgebaut werden.

Allach-Untermenzing (23) - Kirschgelände



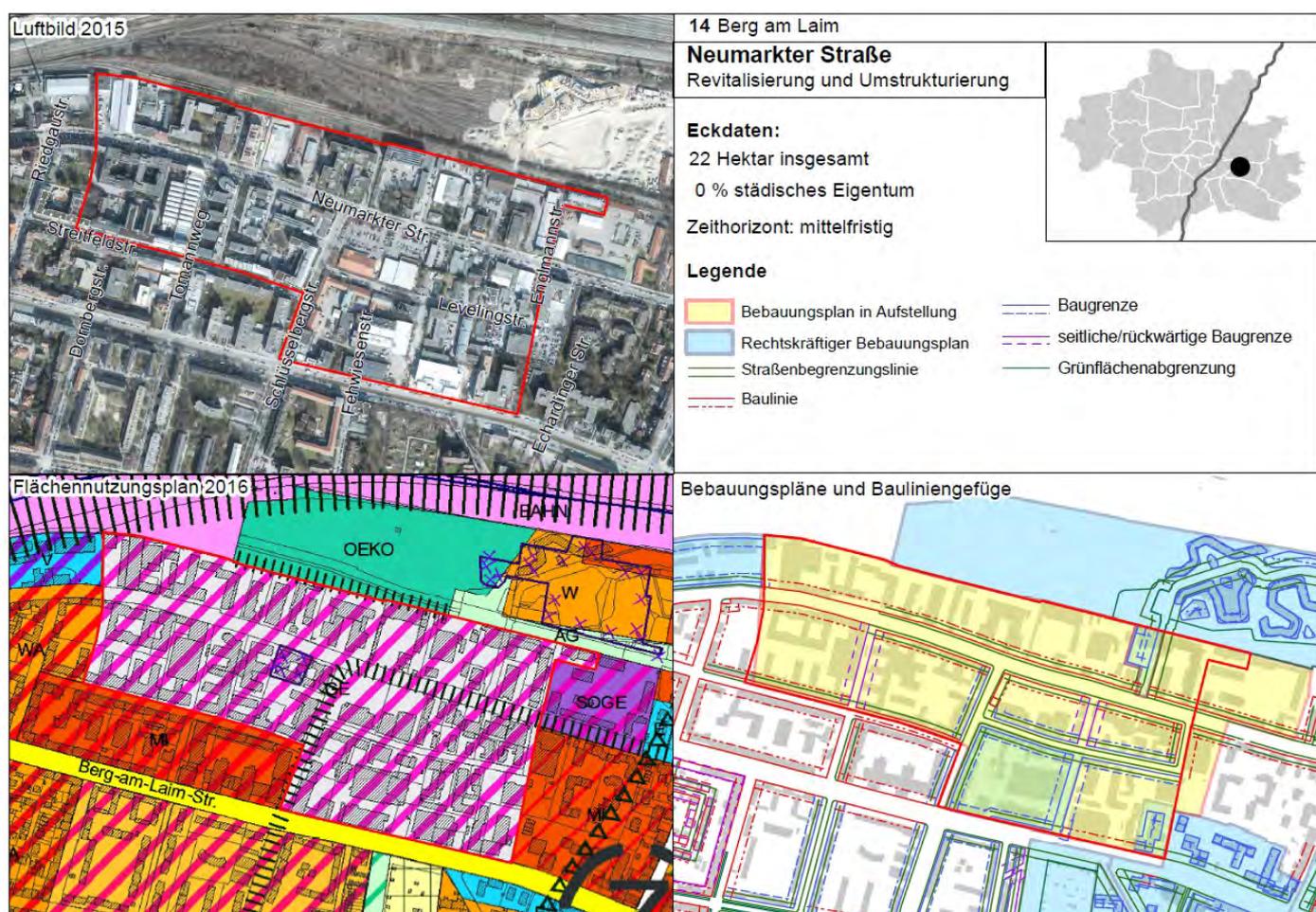
Kirschgelände

Das Kirschgelände hat eine Fläche von 12 ha, von denen kein Grundstück in städtischem Besitz ist. Der Flächennutzungsplan stellt ein Gewerbegebiet dar.

Das Gebiet ist ein Standort inmitten von Wohngebieten, wodurch Nutzungskonflikte entstehen, da insbesondere die verkehrliche Anbindung durch die Wohngebiete abgewickelt wird. Ein untergeordneter Teil der Betriebe besteht zudem aus Logistikunternehmen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Seitens des Eigentümers, der den Großteil der Fläche erworben hat, besteht ein Umnutzungsinteresse.

Ziel ist die Umstrukturierung von Teilflächen in ein Wohngebiet bei Berücksichtigung der verbleibenden gewerblichen Nutzungen. Für die aufzulassenden Gewerbeflächen soll ein entsprechendes Ersatzstandortangebot im Münchner Westen geschaffen werden.

Berg am Laim (14) – Neumarkter Straße



Neumarkter Straße

Das Gebiet an der Neumarkter Straße hat eine Fläche von 22 ha, von denen kein Grundstück in städtischem Besitz ist. Der Flächennutzungsplan stellt ein Gewerbegebiet dar.

Nördlich wird das Gebiet von einer Bahnlinie abgegrenzt. Im Westen, Süden und Osten schließen Wohngebiete an. Das Gebiet ist über die S-Bahnstationen Leuchtenbergring und Berg am Laim sowie die Trambahnhaltestelle Schlüsselbergstraße sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

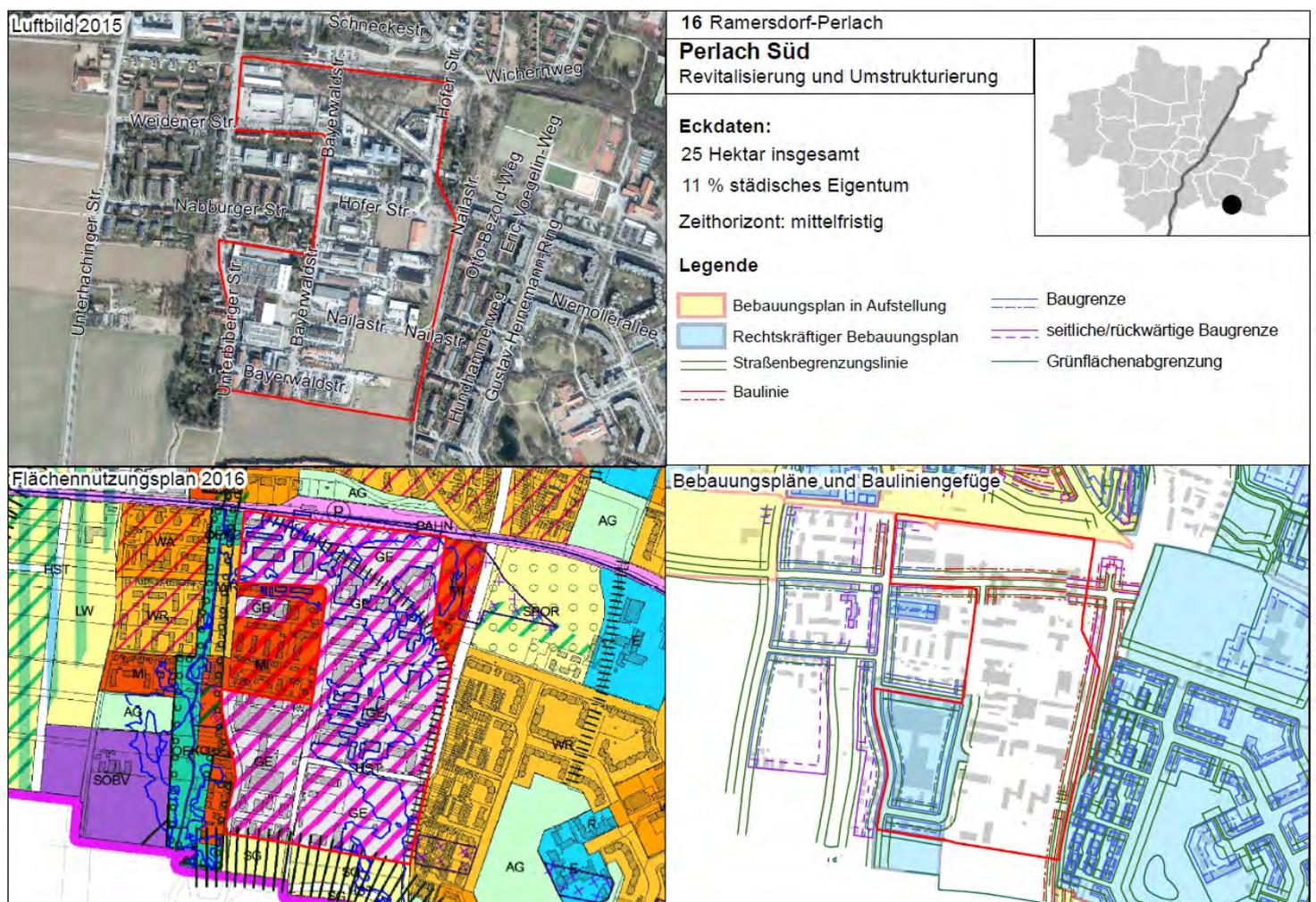
Der nördliche Teil entlang der Neumarkter Straße ist von kleinteiligem klassischem Gewerbe geprägt, welche in den letzten Jahren zum Teil eine Aufwertung durch z. B. Umnutzungen in Hotels und Bürogebäude erfahren hat. Südlich der Neumarkter Straße, westlich der Weihenstephaner Straße ist höherwertiges Gewerbe aus der Medienbranche. Östlich der Weihenstephaner Straße schließen nicht integrierte Einzelhandelsnutzungen sowie kleinteiliges Gewerbe an. Zur Berg am Laim Straße konnte mit dem neuen Standort von Kaufland eine neue integrierte Nahversorgung geschaffen werden und angrenzender

Leerstand durch eine Hotelsanierung behoben werden.

Aktuell steht das Gebiet durch den Weggang großer Firmen unter erhöhtem Umnutzungsdruck.

Für einen Teilbereich an der Ecke Berg-am-Laim-Straße und Weihenstephaner Straße ist derzeit ein innovatives gemischtes Gewerbequartier geplant. Es ist geplant Einzelhandel, Hotel, Büros und weitere Nutzungen zu etablieren. Durch diese Konzeption erfährt nicht nur das Areal selbst eine Revitalisierung, auch für die umliegenden Gewerbeflächen sind durch die neue Nutzungsstruktur, eine erhöhte Durchlässigkeit und attraktive Angebote im öffentlichen Raum positive Impulse zu erwarten.

Ramersdorf-Perlach (16) – Perlach Süd



Perlach Süd

Das Gebiet Perlach Süd ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Rund 11 % der 25 ha befinden sich in städtischem Besitz.

Das Gebiet ist insgesamt sehr heterogen. Im südlichen Teil ist eine Mischung an kleinteiligem klassischem Gewerbe angesiedelt. Im nördlichen Teil wurden die kleinteiligen Struk-

turen durch Bürogebäude und Einzelhandel durchbrochen.

Ein hoher Leerstand sowie eine Umnutzung einiger Bürogebäude in Bordelle zeigt, dass die periphere Lage am Rande der Stadt trotz des S-Bahnanschlusses (Perlach Süd) auch in München nicht den Standortanforderungen für Büroimmobilien entspricht. In den letzten Jahren ist somit auch der Umwandlungsdruck im Gebiet gestiegen.

Ziel im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm soll es sein, ein integriertes Strukturkonzept zu entwickeln, das die neuen Gegebenheiten aufgreift, Defizite im Gewerbe identifiziert sowie den Standort für ansässige Unternehmen sichert und eine teilweise Umstrukturierung in Wohnen prüft.

Im interkommunalen Projekt Hachinger Tal werden derzeit die Entwicklungsmöglichkeiten der ehemaligen Brauereifläche westlich der Unterhachinger Straße untersucht. In diesem Kontext wird auch die Zukunft des Gebiets in Perlach Süd betrachtet. Die Ergebnisse fließen im Gegenzug in die Überlegungen des oben genannten Strukturkonzepts Perlach Süd mit ein.

2.4. Flächensparendes Gewerbe

Die Ressource Fläche ist in München knapp bemessen. Bedingt durch den prognostizierten Bevölkerungsanstieg der Stadt wird das Aufzeigen von flächensparenden Lösungsansätzen bei allen Nutzungsarten immer wichtiger. Wie bereits oben angeführt, ist die Neuentwicklung von Gewerbegebieten in München notwendig, um die Prosperität der Stadt zu sichern. Es ist aber auch Fakt, dass sich nur noch in einem begrenzten Umfang Flächen mit einer GFZ von 0,8, die bisher für A-Flächen vorgesehen war, entwickeln lassen. Es sind daher bereits heute Wege zu suchen, wie ein sparsamer und nachhaltiger Umgang mit der Ressource Fläche aussehen kann.

Einen Weg des effizienten Umgangs mit Gewerbeflächen für Betriebe des klassischen Gewerbes hat die Landeshauptstadt München bereits vor über 30 Jahren beschritten. Im Rahmen des am 26.10.1993 beschlossenen Gewerbehofprogramms sowie in der Umsetzung der Sanierungsgebiete Haidhausen und Westend wurden von der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft sowie der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung ein Gewerbehofnetz von neun Gewerbehöfen mit insgesamt 105.000 m² Mietfläche gespannt. Aktuell sind ca. 550 Handwerksbetriebe in den städtischen Gewerbehöfen untergebracht. Mit dem Neubau des Gewerbehofs Nord in der Lerchenau erweitert sich das Angebot um weitere 10.000 m² Mietfläche für ca. 50 Betriebe. Das Gewerbehofprogramm zeigt, dass auch klassisches Gewerbe flächensparend realisiert werden kann. Durch die Bereitstellung einer besonderen Gebäudestruktur und -statik (z. B. Lastenaufzüge und hohe Deckenbelastbarkeit) besteht die Möglichkeit, auch in den oberen Stockwerken zu produzieren.

Diese Spezialimmobilien sichern insbesondere im innerstädtischen Kontext ein basales Mietflächenangebot für kleinteilige klassische Gewerbenutzungen und das Handwerk. Das Modell ist erfolgreich und wird von der Wirtschaft akzeptiert, da entsprechende Gewerbeflächen vor Ort für die Unternehmen in der Regel nicht mehr angeboten werden. Auch wenn die Mieten den üblichen Marktniveau entsprechen, sind diese Art von Gewerbehöfen für private Investoren in der Regel aufgrund der zu geringen Renditeerwartung nicht geeignet. Dies liegt an den hohen Gestehungskosten, ausgelöst durch die besonderen Anforderungen der Zielgruppe hinsichtlich Statik und Gebäudeerschließung.

Ergänzend zu den städtischen Gewerbehöfen haben sich in den letzten Jahren einige private Flächenangebote wie z. B. die WerkStadt Sendling, die Neue Balan und die Kistlerhöfe entwickelt, die in gestapelter Form Gewerbeflächen zur Miete anbieten. Diese mehrgeschossigen Gewerbestandorte sind durch Sanierung und Ergänzung ehemaliger Produktionsstandorte, aber auch durch bauliche Ergänzungen und Nutzungsarrondierungen entstanden. Diese Gewerbestandorte bieten Unternehmen aus Produktion, Kreativwirtschaft und Dienstleistungen vielfältige Mietangebote.

Ein größeres Augenmerk wird künftig auf die weitere Qualifizierung und Verdichtung von innerstädtischen Gewerbequartieren liegen müssen. Dies umfasst auch flächensparende Stellplatzkonzepte. Hier können gewerbliche Flächenangebote in einem urbanen Umfeld entstehen und gewerblichen Nutzern mit einem kompatiblen Anforderungsprofil damit ein Weg aufgezeigt werden, auch in Nachbarschaft zu einem Wohnumfeld ihren Betrieb zu situieren. Dies dürfte in erster Linie für störungsarme Nutzungen zutreffen wie Büros oder büroähnliche Strukturen. Es ist aber auch zu erwarten, dass die Verzahnung von Produktion und digitaler Welt zukünftig neue Produktionstechniken erlauben, die kleinflächiger und störungsärmer sind. Diese Unternehmen könnten dann, flexible Gewerbestrukturen vorausgesetzt, auch Flächen im innerstädtischen städtebaulichen Kontext belegen.

Abhängig von den betrieblichen Erfordernissen sind hybride Gewerbestrukturen anzustreben, die Flächenangebote für unterschiedlichste gewerbliche Funktionen in einem Objekt in gestapelter Form bieten. Die mögliche Bandbreite soll dabei von störendem bis zum wohnverträglichen Gewerbe reichen. Quartiersergänzende Funktionen oder gegebenenfalls auch besondere urbane Wohnformen wären in der Lage, diesen neuen Typ verdichtete Gewerbeobjekte in ein städtisches Umfeld einzubinden.

Die Erfahrungen des Immobilienmarktes und der Stadtverwaltung konzentrieren sich beim Thema Verdichteter Gewerbebau insbesondere auf den Typus Bürogebäude und wie weiter oben ausgeführt in wenigen Fällen auf die Spezialimmobilie Gewerbehof. Dieser neue Typus eines verdichteten gemischt-gewerblichen Objekts wird hiervon nicht erfasst. Auch das typische Wohn- und Geschäftsgebäude, das in München im Wesentlichen aus einer Erdgeschosszone mit zumeist Handelsnutzungen und Wohnnutzung in den Obergeschossen besteht, wird dem damit verbundenen Nutzungsmix nicht gerecht.

Eine Vertiefung des Themas flächensparendes Gewerbe und Flächeneffizienz ist daher erforderlich. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat sich daher im Oktober 2016 an einer Studie beteiligt, die anhand konkreter Flächen die Potentiale für diesen neuen Gewebetyp untersucht. Die Ergebnisse, die im Oktober 2017 zu erwarten sind, werden im Anschluss mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung diskutiert und dem Stadtrat vorgestellt.

2.5. Gewerbegebietsmanagement

Aufgrund der knappen Flächenressource und der starken Nutzungskonkurrenz durch Wohnen müssen die Flächen für das Gewerbe besser ausgenutzt und zukunftsfähig gemacht werden. Eine Qualifizierung der bestehenden, sich in Umstrukturierung befindenden und neu zu entwickelnden Gewerbeflächen (siehe Kap. 2.1 bis 2.3) sollte durch ein Gewerbegebietsmanagement begleitet werden.

Ein Gewerbegebietsmanagement ist eine besondere Form eines Quartiersmanagements. Dort werden die Konzepte für die Weiterentwicklung geplant, gesteuert und letztlich auch

umgesetzt. Dazu gehört auch ein Mobilitätsmanagement, welches vor allem bei arbeitsplatzintensiven Betrieben zur Verbesserung der Anbindung beitragen kann. Durch gemeinsame Projekte wird das Gebiet gestärkt und gleichzeitig ein Zusammenhalt zwischen den Gewerbetreibenden geschaffen. Zu den wichtigsten Akteuren zählen die ansässigen Gewerbetreibenden, die Grundstückseigentümer und Vertreter der öffentlichen Hand wie städtische Verwaltungen oder die Stadtwerke.

Die Handlungsfelder für ein Gewerbegebietsmanagement können sehr vielfältig sein und hängen von der Problemstellung und der Zielsetzung des jeweiligen Gebiets ab. Häufige Handlungsfelder sind z. B. städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen, Mobilisierung vorhandener Flächen, Optimierung der verkehrlichen und sonstigen Infrastruktur, Koordination und Imageverbesserung. Eine besondere Form ist die Entwicklung hin zu einem nachhaltigen Gewerbegebiet.

Es gibt mehrere Finanzierungsmodelle für ein Gewerbegebietsmanagement. In den meisten Fällen sind die ansässigen Unternehmen anteilig an der Finanzierung beteiligt. Außerdem gibt es meist auch eine finanzielle Beteiligung der Kommune, z. B. in Form von Aufwertung des öffentlichen Raumes. Eine weitere Möglichkeit der (Teil)finanzierung besteht durch verschiedene Förderprogramme.

In der nachfolgenden Tabelle 4 ist jeweils ein Beispielgebiet einer Neuentwicklung, einer Umstrukturierung und einer Bestandsentwicklung dargestellt. Die Beispiele zeigen, dass ein Gewerbegebietsmanagement erfolgreich sein kann und vielfältige Ausgestaltungen hinsichtlich der Organisationsformen und Handlungsfelder möglich sind.

Name	München - Freiham	München - Werksviertel	Frankfurt am Main – Gewerbegebiete Fechenheim-Nord und Seckbach
Gebietstyp	Neuentwicklung	Umstrukturierung	Bestandsentwicklung
Kurzbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> • Standort für klassisches Gewerbe, Fachmärkte und Handwerksbetriebe • zehn Hektar großer Technologiepark • gut an das Hauptstraßennetz sowie die Autobahnen A96 und A99 angebunden • Areal umfasst - einschließlich Grün- und Ausgleichsflächen - 110 Hektar 	<ul style="list-style-type: none"> • ehemaliges Gewerbe- und Industrieareal wird umstrukturiert zu einem neuen Stadtviertel zum Wohnen und Arbeiten, für Freizeit und Kultur • Gesamtgröße: ca. 40 ha 	<ul style="list-style-type: none"> • Räumlich zusammenhängende Gewerbegebiete • Gebietsgröße: ca. 185 ha • industrielle bzw. gewerbliche Kerne der Stadt • privater und öffentlicher Raum sowie Gebäudesubstanz sind vielfach sanierungsbedürftig; z.T. gibt es Leerstände • Nutzungskonflikte innerhalb des Gebiets und zu angrenzender Wohnbebauung • fehlendes positives Image
Organisationsform	<ul style="list-style-type: none"> • „Unternehmerfrühstück“ • informelles Treffen der ansässigen Unternehmen • Organisation und Durchführung durch die ansässigen Unternehmensbefragungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung eines Forums für das Werksviertel als Ort der Begegnung und des Dialogs • Begleitung der Umstrukturierung durch eine Projektsteuerung • die Projektsteuerung vertritt die Interessen der Eigentümer und dient als Vermittler zwischen Eigentümern und der kommunalen Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung eines Standortmanagements • Gebietsfonds für die flexible Umsetzung kleiner Sofortmaßnahmen • Quartiersbüro (Schnittstelle zwischen Standort- und Klimaschutz-management) • fachübergreifende Projektgruppe • (Geplante) Gründung einer Standortinitiative
Trägerschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Ansässige Unternehmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentümer des Werkviertels 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtplanungsamt der Stadt Frankfurt am Main
Akteure	<ul style="list-style-type: none"> • Ansässige Unternehmen, kommunale Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstückseigentümer, Unternehmen, Projektsteuerung, kommunale Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> • Unternehmer • Eigentümer • Stadtplanungsamt • Wirtschaftsförderung • Energiereferat
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Unterstützung bei der Ansiedlung • Förderung der Kooperation zwischen den Unternehmen • Berücksichtigung der Anliegen der Unternehmensbefragungen • Qualifizierung des Gewerbegebietes 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung der Umstrukturierung • Koordinierung der Umsetzung des Bebauungsplans • Vertretung und Bündelung der unterschiedlichen Interessen der Eigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen (Gewährleistung Standortsicherheit für ansässige Unternehmen) • Innenentwicklung • städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen • Qualifizierung des öffentlichen Raums • Identitätsstiftung und Imageverbesserung • effiziente Ressourcennutzung, Entsiegelung, naturnahe Begrünung, ...
Handlungsfelder	<ul style="list-style-type: none"> • Information und Kommunikation • städtebauliche Themen (z.B. Infrastruktur, Verkehr) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Entwicklung des Gebiets • Information und Kommunikation auch zur Öffentlichkeit (Forum) • Imageförderung 	<ul style="list-style-type: none"> • Ressourcennutzung • gebietsbezogenes Abfall- und Stoffstrommanagement • ganzheitliches Wassermanagement • Qualifizierung öffentlicher Raum
Quelle	<ul style="list-style-type: none"> • Referat für Arbeit und Wirtschaft • Kommunalreferat 	<ul style="list-style-type: none"> • http://www.werksviertel.de • http://www.werksviertel-muenchen.de • Referat für Stadtplanung und Bauordnung 	<ul style="list-style-type: none"> • ExWost 2016: 20f.

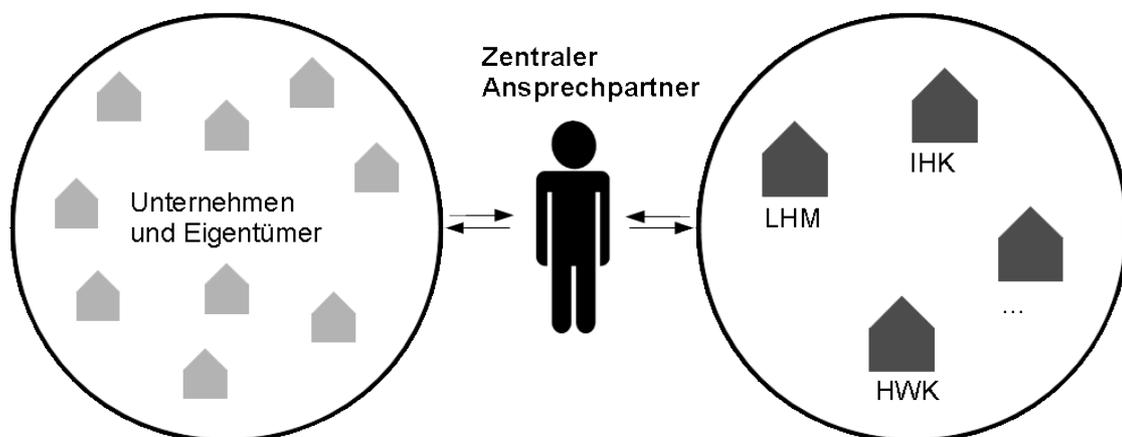
Tabelle 4: Beispielgebiete Gewerbegebietsmanagement

Die Beispiele auch aus anderen Städten zeigen, dass ein Gewerbegebietsmanagement ein sinnvolles Instrument ist, um die Herausforderungen der Gewerbeflächenentwicklung an zu gehen. Zudem kann es zu Lösungen bei verschiedenen Problemstellungen in den unterschiedlichen Gebietstypen - Neuentwicklung, Umstrukturierung und Bestandsentwicklung - beitragen. Im nächsten Schritt sollte geprüft werden, ob und wenn ja wo und wie eine Gewerbegebietsmanagement ein geeignetes Instrument zur Verbesserung der Gewerbeflächen in München sein kann.

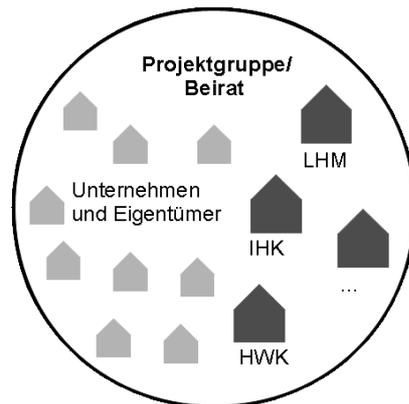
Dafür sollte ein Konzept für die Umsetzung eines Gewerbegebietsmanagements erarbeitet werden. Am sinnvollsten erscheint es hier an Hand von Pilotprojekten zu überprüfen, inwiefern das Instrument des Gewerbegebietsmanagements zur Problemlösung beitragen kann. Dabei sollte für die drei Gebietstypen jeweils ein Gebiet als Pilotprojekt umgesetzt werden. Anschließend kann ausgewertet werden, inwiefern die Einrichtung für den jeweiligen Gebietstyp zielführend war und eine Umsetzung ggf. noch verbessert werden kann. Je nach Problemstellung und Akteurskonstellation gibt es verschiedene Ansätze der Organisationsform.

Minimale Lösung: Die ansässigen Unternehmen eines Gewerbegebietes gründen, entweder alleine oder mit Hilfe der Stadt, eine Standortinitiative, um das Gewerbegebiet weiterzuentwickeln und verschiedene Problemstellungen zu lösen.

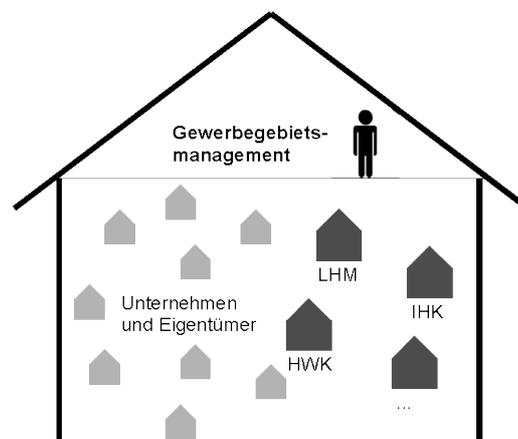
Standortinitiativen sind, im Vergleich zu losen Netzwerken, der formelle, aber freiwillige Zusammenschluss der ansässigen Unternehmen. Standortinitiativen basieren auf freiwilliger Basis und werden meist in Form von engagierten Gewerbetreibenden neben ihren sonstigen Aufgaben betreut. Die Durchführung von größeren Projekten mit viel Arbeitseinsatz sind bei dieser Organisationsform Grenzen gesetzt. In gemeinsamen Unternehmerrunden werden die Handlungsfelder und die möglichen Maßnahmen diskutiert. Von Seiten der kommunalen Verwaltung gibt es je Gewerbegebiet nur einen Ansprechpartner. Dieser hat direkten Kontakt zu der Standortinitiative und trägt die Belange der Unternehmer in die verschiedenen Stellen der Verwaltung. Diese Lösung ist schnell umsetzbar. Aufgrund des geringen Aufwands könnte dieses Vorgehen bei verschiedenen Gewerbegebieten umgesetzt werden. Voraussetzung bei allen Lösungen ist die Mitwirkungsbereitschaft der ansässigen Unternehmen.



Mittlere Lösung: Wenn die Weiterentwicklung aufgrund der Größe des Gebiets oder der erforderlichen Handlungsmaßnahmen komplexer ist, könnte die Standortinitiative durch eine Projektgruppe oder einen Beirat unterstützt werden. Mitglieder dieses Beirates sind neben der Standortinitiative Vertreter der Kommune und Vertreter aus anderen Organisationen wie die Stadtwerke oder die Verkehrsgesellschaften. In regelmäßig stattfindenden Treffen mit den betroffenen Akteuren können Projekte besser umgesetzt werden.



Maximale Lösung: Bei Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf z. B. bei sehr großen Gewerbegebieten ist es sinnvoll, ein Gewerbegebietsmanagement in Form eines Quartiersbüros einzurichten. Der Gewerbegebietsmanager, meist eine extra dafür angestellte Person, ist Koordinator der kooperativen Zusammenarbeit. Gründe für die Einrichtung eines professionellen Gewerbegebietsmanagements sind u.a. die Formulierung klarer Ziele, die Schaffung eines übereinstimmenden Problemverständnisses und die Koordination der gemeinsamen Projekte. Der Gewerbegebietsmanager muss die Interessen des Gewerbegebietes kennen und diese auch „verkaufen“ können. Die Einrichtung eines Gewerbegebietsmanagement hilft dabei, die Aktivitäten auch voran zu bringen, so dass die Zielvorstellungen und Planungen nicht an der Umsetzung scheitern. Diese Lösung ist mit dem größten Aufwand verbunden, aber hat auch die Chance auf den größten Erfolg bei der Umsetzung der Handlungsmaßnahmen und somit zur dauerhaften Stabilisierung und Stärkung eines Gewerbegebietes.



Auf die Landeshauptstadt München bezogen, kann gesagt werden, dass nur wenige Gewerbeflächen im städtischen Besitz sind. Aus diesem Grund sollte durch ein Gewerbegebietsmanagement die Entwicklung von städtischen und privaten Flächen in näher zu bestimmenden Gewerbegebietsumgriffen übernommen werden. Die Einrichtung eines Gewerbegebietsmanagements bietet eine Informations- und Koordinierungsfunktion insbesondere in Gebieten ohne städtisches Eigentum. Die Entwicklung von Gewerbegebieten kann dadurch unter Einbindung der Nutzerinteressen vorangetrieben werden. Weiterhin ist es sinnvoll, dass die Stadt Schlüsselgrundstücke erwirbt und als Initiator für Entwicklung oder Umstrukturierung für das Gebiet fungiert. Die Entwicklung und Verwaltung sollte dabei in einer Hand liegen. Somit können städtebauliche Ziele umgesetzt werden und Gewerbeflächen dauerhaft gesichert werden.

Wie eine Umsetzung eines Gewerbegebietsmanagements, insbesondere hinsichtlich der Organisationsform und der Trägerschaft, in der Landeshauptstadt München umgesetzt werden kann bzw. sollte, wird in der weiteren Fortschreibung geprüft.

2.6. Interkommunale Gewerbeflächenentwicklung

Die Landeshauptstadt München wird mittel- bis langfristig nicht genügend Flächen für alle Branchen bereit halten, sowohl für Neuansiedlungen als auch für Betriebserweiterungen. Dies zeichnet sich bereits heute im Baugewerbe und bei großen Logistikunternehmen ab. Wegen dieser Bedarfe auf der einen Seite und der Zielsetzung einer polyzentralen und nutzungsgemischten Regionalentwicklung auf der anderen Seite sollten daher interkommunale Gewerbegebiete bzw. gewerbliche Entwicklungen in der Region an dafür geeigneten Standorten von der Landeshauptstadt München unterstützt oder sogar als Projektpartnerin konkret mit umgesetzt werden.

Hierzu sind verschiedene zielführende Ansätze vorstellbar:

Ein interkommunaler Gewerbeflächenpool, in den mehrere Kommunen Flächen einbringen und in Kooperation vermarkten, könnte zu einer gemeinsamen, besseren Vermarktung der Wirtschaftsregion beitragen. Ein solcher Gewerbeflächenpool wird zum Beispiel in Gera, in der Metropole Ruhr oder in der Fränkischen Schweiz erarbeitet und angeboten. Er könnte darüberhinaus Konkurrenzkämpfe um die Betriebe verringern, damit Planungs- und Entscheidungsressourcen für die Untersuchung und Generierung neuer Potenzialflächen freimachen und helfen, die gewerblichen Nutzungen besser in der Region zu verteilen, auch im Sinne einer gesteigerten Wettbewerbsfähigkeit.

Ein regionaler Zweckverband oder Maßnahmenträger könnte bei der Erstellung des Gewerbeflächenpools, aber auch bei der Vermarktung eingesetzt werden. Hierzu wären das Kommunalreferat für den städtischen Grundbesitz, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung für die (regional-)planerischen Arbeitsschritte, das Referat für Arbeit und Wirtschaft für die Wirtschaftsförderung sowie die Regionalen Verbände einschließlich der Industrie- und Handelskammern bzw. Handwerkskammern in geeigneter Weise einzubinden.

Mit dem Instrument des Regionalmanagements bzw. der Regionalen Entwicklungskonzepte können für Teilräume der (Metropol-)Region München Lösungsansätze für die gemeinsame gewerbliche Entwicklung erarbeitet werden. Als Beispiel kann das Raumordnerische Entwicklungskonzept München Südwest dienen, das als Basis zum nun durchgeführten Regionalmanagement eine integrierte Betrachtung der Siedlungs-, Verkehrs- und

Freiraumentwicklung für die beteiligten Würmtalkommunen geleistet hatte. Eine solche Betrachtung mit einem Schwerpunkt auf der Gewerbeflächenentwicklung könnte sowohl in begrenzten Teilräumen mit wenigen Beteiligten als auch in größeren Umgriffen mit zahlreichen Beteiligten einen Mehrwert für eine gemeinsame Entwicklung aufzeigen.

Ebenfalls als Grundlagenarbeit kann ein Regionaler Gewerbeflächenatlas als erster Schritt für künftige gemeinsame Strategien hilfreich sein. Gemeinsam mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München werden die vorhandenen Datengrundlagen und vorhandenen Flächenmanagementplattformen derzeit ausgewertet. Mit den daran interessierten Akteursgruppen wird erörtert und gegebenenfalls vertieft, ob ein Gewerbeflächenatlas für die Planungsregion 14 München oder Teilräume die bestehenden Plattformen ergänzen könnte.

Auch im Rahmen der Abstimmung von Siedlungsentwicklungen, wie sie gerade im Bereich der Städtetbaulichen Entwicklungsmaßnahme Nordost mit den Nachbarkommunen Unterföhring, Aschheim, Feldkirchen und Haar geführt wird, können gemeinsame Strategien zur Gewerbeflächenansiedlung entwickelt werden.

Schließlich können dort, wo städtischer Grundbesitz in der Metropolregion liegt, Potenzialanalysen für gewerbliche Nutzungen durchgeführt werden und entsprechende Entwicklungen mit den betreffenden Städten und Gemeinden, die die Planungshoheit ausüben, abgestimmt und vorbereitet werden, zum Beispiel durch Strukturkonzepte für städtische Grundstücke im Umland, die eine Eignung für gewerbliche Nutzung aufweisen. Damit verbunden werden sollte auch eine Grunderwerbspolitik der Landeshauptstadt München außerhalb des Stadtgebietes, um die Handlungsmöglichkeiten zu vergrößern.

3. Weiteres Vorgehen / Öffentlichkeitsphase

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gemeinsam mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft im nächsten Schritt eine Anhörung der Bezirksausschüsse und gleichermaßen eine Anhörung der Wirtschaftskammern und -verbände durchführen. Anschließend soll es Fachveranstaltungen mit der Politik, der Wirtschaft und Fachöffentlichkeit zu den in Kapitel 2 aufgeführten strategischen Ansätzen geben.

Ziel der Veranstaltungen ist die Erläuterung der Themen aus der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms und die Aufnahme von Anregungen aus den Gesprächen in die weiteren Überlegungen und die Beschlussvorlage des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms in 2017. Die Inhalte orientieren sich an den Themen dieser Beschlussvorlage. Zu den Themen zählen neben der Bedarfssituation und des Flächenportfolios der Gewerbeflächen vor allem auch die strategischen Ansätze wie das Ziel eines flächensparenden Gewerbes oder eines Gewerbegebietsmanagements.

Die Erkenntnisse aus den Anhörungsverfahren und Veranstaltungen sollen in die Strategien der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung in der Landeshauptstadt München einfließen. Diese Ergebnisse werden dann dem Stadtrat zur Entscheidung über die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms vorgelegt.

Zusätzlich beteiligt sich das Referat für Arbeit und Wirtschaft an einer wissenschaftlichen Studie, die anhand geeigneter Beispiele in anderen Städten sowie anhand konkreter Flächen in München und im Münchner Umland Lösungswege für eine flächeneffiziente Nutzung von Gewerbe- und Mischgebieten aufzeigt. Die Ergebnisse der Untersuchung

werden mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung hinsichtlich der Übertragung in weitere Stadtentwicklungsgebiete diskutiert und dem Stadtrat vorgestellt.

Die Beschlussfassung zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms soll 2017 erfolgen.

4. Anträge

Zum Thema Gewerbeflächenentwicklung liegen der Verwaltung die nachfolgend aufgeführten Anträge von Seiten der Stadtratsfraktionen und der Bezirksausschüsse vor, die im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms berücksichtigt werden sollen. Die geschäftsordnungsgemäße Behandlung erfolgt in der Beschlussvorlage 2017. Die Anträge bleiben derzeit aufgegriffen.

Strukturkonzept Gewerbegebiet Neumarkter Straße

Antrag Nr. 08-14 / B 04489 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 14 Berg am Laim vom 18.12.2012

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, gemeinsam mit dem Bezirksausschuss, Grundeigentümern, ggf. Bürgervertretern und anderen Referaten und Fachstellen ein Strukturkonzept für das Gewerbegebiet an der Neumarkter Straße zu entwickeln.

Berg-am-Laim-Straße / Gewerbegebiet Neumarkter Straße

Antrag Nr. 08-14 / A 04759 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Eva Caim vom 07.11.2013

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, im Rahmen des Strukturkonzeptes für das Gewerbegebiet Neumarkter Straße die Umnutzungsmöglichkeiten in Wohnen zu prüfen. Dabei sollen externe Effekte der Umnutzung, wie eine Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs, mit betrachtet und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Neuordnung des Wohn-Gewerbegebiets in Perlach, südlich des S-Bahnhofes, Umgriff: südlich der Gleistrasse, westlich der Naila-/Hofer Straße, nördlich der Stadtgrenze, östlich der Unterhachinger Straße

Antrag Nr. 14-20 / A 01825 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 23.02.2016

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, dem Stadtrat die aktuelle planerische und bauliche Situation des Wohn- und Gewerbegebiets Perlach Süd darzustellen und perspektivische Entwicklungsmöglichkeiten mit einem erhöhten Wohnanteil aufzuzeigen.

München braucht eine Gewerbeflächengesellschaft – Innovative städtebauliche Entwicklung in städtischer Hand vorantreiben

Antrag Nr. 14-20 / A 02287 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 06.07.2016

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die Einrichtung einer städtischen Gewerbeflächengesellschaft zu prüfen, um städtebauliche Ziele in Zukunft in Gewerbe- und Mischgebieten auf städtischen Flächen umzusetzen. Dabei soll geprüft werden, ob die MGS die Aufgabe übernehmen kann.

Mangelware Platz – Schaffung von Gewerbeflächen durch Überbauung von Parkplätzen

Antrag Nr. 14-20 / A 02456 der BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion vom 14.09.2016

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten zu prüfen, in Gewerbegebieten, in denen es nicht möglich ist Wohnraum zu schaffen, Parkplätze von Discountern, P+R Anlagen usw. mit Gewerbe zu überbauen. Bei Neubauten soll dies sofort umgesetzt werden.

Urbane Mischung in dafür geeigneten Gewerbegebieten steuern

Antrag Nr. 14-20 / A 02560 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.10.2016

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, sukzessive die Münchner Gewerbegebiete mit dem Ziel, die dafür geeigneten Bereiche von Gewerbegebieten in Mischgebiete umzuwandeln, zu untersuchen. Eine entsprechende Entwicklung im Gewerbegebiet Neumarkter Straße soll eingeleitet werden.

Das Kommunalreferat, das Referat für Bildung und Sport und das Referat für Gesundheit und Umwelt haben Abdruck der Vorlage erhalten.

5. Beteiligung der Bezirksausschüsse

Wie bereits am Anfang dargestellt, wird mit dieser Vorlage der Stadtrat über die beabsichtigte Aktualisierung und Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms informiert und diese für die öffentliche Diskussion insbesondere mit den Bezirksausschüssen und mit den betroffenen Vertretern aus der Wirtschaft freigegeben.

Die Bezirksausschüsse 1 bis 25 werden anschließend zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms zur Neuentwicklung, Bestandssicherung und Umstrukturierung gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung Ziffer 2) der Bezirksausschuss-Satzung satzungsgemäß angehört.

Dem Stadtrat wird über die Ergebnisse der Anhörung berichtet und eine Sachentscheidung herbeigeführt werden.

Die Bezirksausschüsse 1 bis 25 haben Abdrucke der Vorlage erhalten.

Eine rechtzeitige Beschlussvorlage gemäß Ziffer 2.7.2 der AGAM konnte nicht erfolgen, da zum Zeitpunkt der regulären Anmeldung die umfangreichen verwaltungsinternen Abstimmungen nicht termingerecht abgeschlossen werden konnten. Um jedoch zeitnah in die weitere Bearbeitung zu gehen und die einzelnen Arbeitsschritte bereits in die laufenden Arbeitsaufträge einzubeziehen, ist eine Behandlung in der heutigen Sitzung erforderlich.

Die Korreferentin des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Frau Stadträtin Rieke, und der Korreferent des Referats für Arbeit und Wirtschaft, Herrn Stadtrat Quaas, sowie die zuständigen Verwaltungsbeiräte des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Bickelbacher, und des Referats für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Schmidbauer, ist je ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin und des Referenten

Wir beantragen Folgendes:

1. Der Bericht über die Entwicklung der Gewerbeflächen seit 2000 und die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms mit den Maßnahmenvorschlägen zur Neuentwicklung, Bestandssicherung und Umstrukturierung, und dabei vor allem
 - neue Gewerbeflächen insbesondere für das klassische Gewerbe mit dem Ziel von ca. 35 ha zu entwickeln,
 - Strukturkonzepte bzw. Rahmenplanungen für die Gewerbegebiete Neumarkter Straße, Perlach Süd, Kirschgelände und Deckelgelände zu erarbeiten,
 - und ein Konzept zum Management konkreter Gewerbegebiete inklusive Mobilitätsmanagement zu entwickeln
 - Möglichkeiten zur Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete im Umland zu prüfenwerden zur Kenntnis genommen.
2. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, alle Bezirksausschüsse und die Wirtschaftskammern und -verbände zu den im Vortrag dargestellten Maßnahmenvorschlägen anzuhören.
3. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, ein Stadtratshearing mit Akteuren aus der Wirtschaft unter Beteiligung der Kammern, Verbände, Unternehmen, Immobilienentwicklern und mit Vertretern der Bezirksausschüsse durchzuführen.
4. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, dem Stadtrat das Ergebnis der Anhörungen und öffentlichen Diskussion im Rahmen einer Beschlussvorlage zur Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms noch im Jahr 2017 vorzulegen.
5. Der Antrag Nr. 08-14 / B 04489 des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 14 Berg am Laim vom 18.12.2012 bleibt damit aufgegriffen.
6. Der Antrag Nr. 08-14 / A 04759 von Herrn Stadtrat Josef Schmid und Frau Stadträtin Eva Caim vom 07.11.2013 bleibt damit aufgegriffen.
7. Der Antrag Nr. 14-20 / A 01825 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN/RL vom 23.02.2016 bleibt damit aufgegriffen.
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02287 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 06.07.2016 bleibt damit aufgegriffen.
9. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02456 der Stadtratsfraktion der BAYERNPARTEI vom 14.09.2016 bleibt damit aufgegriffen.
10. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02560 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 20.10.2016 bleibt damit aufgegriffen.
11. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle

III. **Beschluss**
nach Antrag

siehe Beschlussseite

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

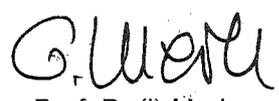
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

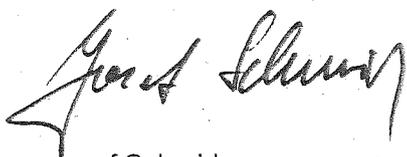
Der Referent



Ober-/Bürgermeister/-in



Prof. Dr.(l) Merk
Stadtbaurätin



Josef Schmid
2. Bürgermeister

Beschluss:

(in der Gesamtabstimmung in beiden Ausschüssen einstimmig)

Ziffer 1

Der Bericht über die Entwicklung der Gewerbeflächen seit 2000 und die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms mit den Maßnahmenvorschlägen zur Neuentwicklung, Bestandssicherung und Umstrukturierung, und dabei vor allem

- **leerstehende GE-Flächen reaktivieren, stapeln und verdichten sowie das Gewerbehofprogramm für klassisches Gewerbe auf bestehenden Gewerbeflächen entwickeln**
- **Schaffung zusätzlicher Flächen für Kleingewerbe durch verstärkte Nicht-Wohnnutzung von Erdgeschossen in Neubaugebieten an geeigneter Stelle**
- neue Gewerbeflächen insbesondere für das klassische Gewerbe mit dem Ziel von ca. 35 ha zu entwickeln,
- Strukturkonzepte bzw. Rahmenplanungen für die Gewerbegebiete Neumarkter Straße, Perlach Süd, Kirschgelände und Deckelgelände zu erarbeiten,
- und ein Konzept zum Management konkreter Gewerbegebiete inklusive Mobilitätsmanagement zu entwickeln
- Möglichkeiten zur Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete im Umland zu prüfen
- **bei sämtlichen GE-Entwicklungsprojekten ist ein effizienter Umgang mit Flächen Voraussetzung**
- **ein Konzept zum flächendeckenden Ausbau des Gewerbehofprogramms zu entwickeln**

werden zur Kenntnis genommen.

Die auf Bundesebene diskutierte Schaffung der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ ist in die Überlegungen einzubeziehen.

Hinsichtlich des Gewerbe- und Industriegebiets Karlstraße/Seidlstraße ist eine Umwandlung zum Mischgebiet zu prüfen.

Alle verfügbaren Standorte werden weiterhin auf die Möglichkeit einer GI-Ausweisung hin überprüft.

Ziffer 2

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, alle Bezirksausschüsse, **die Gewerkschaften** und die Wirtschaftskammern und -verbände **sowie die anerkannten Umweltverbände (z. B. BN u. LBV)** zu den im Vortrag dargestellten Maßnahmenvorschlägen anzuhören.

Ziffer 3

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden beauftragt, ein Stadtratshearing mit Akteuren aus der Wirtschaft unter Beteiligung der Kammern, Verbände, Unternehmen, Immobilienentwicklern, **mit den Gewerkschaften** und mit Vertretern der Bezirksausschüsse **sowie mit den anerkannten Umweltverbänden (z. B. BN u. LBV)** durchzuführen.

Ziffern 4 - 11 wie Antrag der Referenten

Die endgültige Beschlussfassung erfolgt in der Vollversammlung des Stadtrates.

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
 mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3 zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II/V 1 (4-fach)
3. An das Direktorium HA II BA (2-fach)
4. An die Bezirksausschüsse 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
5. An das Baureferat
6. An das Kommunalreferat
7. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Personal- und Organisationsreferat
12. An die Stadtwerke München GmbH
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I, HA I/01-BVK, HA I/1, HA I/2, HA I/3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II, HA II/01, HA II/1, HA II/2, HA II/3, HA II/4, HA II/5
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III, HA III/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV, HA IV/01, HA IV/1, HA IV/2, HA IV/3, HA IV/4, HA IV/5, HA IV/6
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG, SG 1, SG 2
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme
19. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/42

ergänzen
 15. MRZ. 2017
 Kodr

Am 10. 03. 17

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3



Kurzfassung: Gewerbeflächenbedarf der Stadt München

Prognose für den Zeitraum 2015 bis 2030

1. Zielsetzung und Arbeitskonzept

Die Stadt München möchte für die Flächennutzungsplanung, die laufende verbindliche Bauleitplanung und auch für die Belange der Wirtschaftsförderung herausarbeiten, in welchem Umfang sie bis 2030 Bauflächen für die Wirtschaft vorhalten und entwickeln muss. Die Basis dieser Überlegungen ist die Entwicklung der vorhandenen Unternehmen, aber auch der Betriebe, die im Verlauf der nächsten 15 Jahren neu gegründet werden und die Betriebe, die in diesem Zeitraum nach München verlagern oder Zweigstellen bilden.

Im Zentrum der Untersuchung stehen Flächen nach den §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung. Es handelt sich um Flächen und Standorte für Betriebe, die stören, aber noch nicht als erheblich belästigend gelten (§ 8 Abs. 1 BauNVO) und um Betriebe, die in anderen Baugebieten angesichts ihrer Störungen oder ihres Gefahrenpotentials nicht zulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Diese Merkmale betreffen vor allem die Betriebe des Verarbeitenden Gewerbe, des Baugewerbes und der Logistik sowie des Großhandels.

2. Die wirtschaftliche Situation

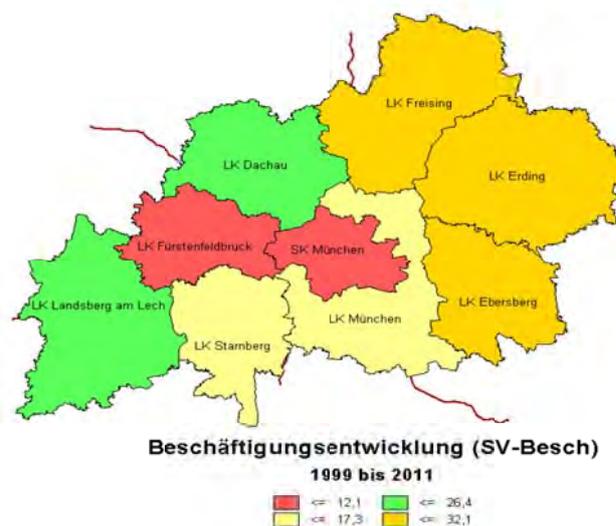
Die Flächennachfrage ist das Ergebnis betrieblicher Aktivitäten. Eine positive wirtschaftliche Entwicklung hat – unter sonst gleichen Bedingungen – eine höhere Investitionstätigkeit der Unternehmen bzw. der Betriebe zur Folge. Die wirtschaftliche Entwicklung lässt sich in ihrer Grundtendenz aus der Beschäftigungsentwicklung ableiten.

In München stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1999 und 2011 um 10,3 Prozent von 643.404 auf 709.580. Im Verarbeitenden Gewerbe verringerte sich dagegen die Beschäftigung in diesem Zeitraum. Im Jahr 1999 waren es 115.705 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und im Jahr 2011 waren 95.007 Beschäftigte tätig. Seit 2010 ist wieder ein Beschäftigungsanstieg zu verzeichnen, so dass zum 30.06.2012 rund 95.500 Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe registriert wurden. In den Dienstleistungen waren 1999 325.292 Beschäftigte und zum Ende des Untersuchungszeitraumes (2011) 454.003 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig.

Bezogen auf das Untersuchungsziel lässt sich feststellen, dass unter den expandierenden Wirtschaftsbereichen nur eine kleine Branche mit 721 Beschäftigten (Glas, Glaswaren) zur Gruppe der Betriebe mit einer expliziten Gewerbeflächennachfrage gehört. Die Nachfrage nach GE/GI-Flächen aus den Wirtschaftsbereichen Verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe wird entsprechend zurückhaltend sein. In der Planungsregion zeigt sich ein unterschiedliches Entwicklungsniveau. Der Kreis Fürstentfeldbruck und die Stadt München haben bezüglich der Beschäftigungsentwicklung eine vergleichbare Position. Ihre Entwicklung war im Untersuchungszeitraum positiv, aber im Vergleich zu den übrigen

Kreisen der Region war ihr Wachstum gering. Die Landkreise München und Starnberg, aber auch Dachau und Landsberg nehmen eine mittlere Position ein. Die östliche Peripherie der Planungsregion mit den Kreisen Freising, Erding und Ebersberg wies zwischen 1999 und 2011 eine sehr günstige Beschäftigungsentwicklung auf (Abb. 1).

Abb. 1: Entwicklung in der Planungsregion München



In einer Portfolioanalyse lassen sich die wichtigen Kriterien, Wachstum und Bedeutung einer Branche, gleichzeitig darstellen. Das Diagramm (Abb. 2) zeigt oberhalb der waagerechten Linie die Wirtschaftszweige der Stadt München mit einem überdurchschnittlichen Wachstum (gemessen am lokalen Niveau). Die senkrechte Linie trennt die Wirtschaftszweige in solche mit einer geringen und mit einer hohen Bedeutung für München (gemessen am Anteil der Beschäftigten). Damit sind vier Felder gebildet, in die sich alle Wirtschaftszweige mit den Koordinaten Wachstum und Bedeutung einordnen lassen. Die Größe der dargestellten Kreise symbolisiert die Zahl der Beschäftigten in den Wirtschaftszweigen.

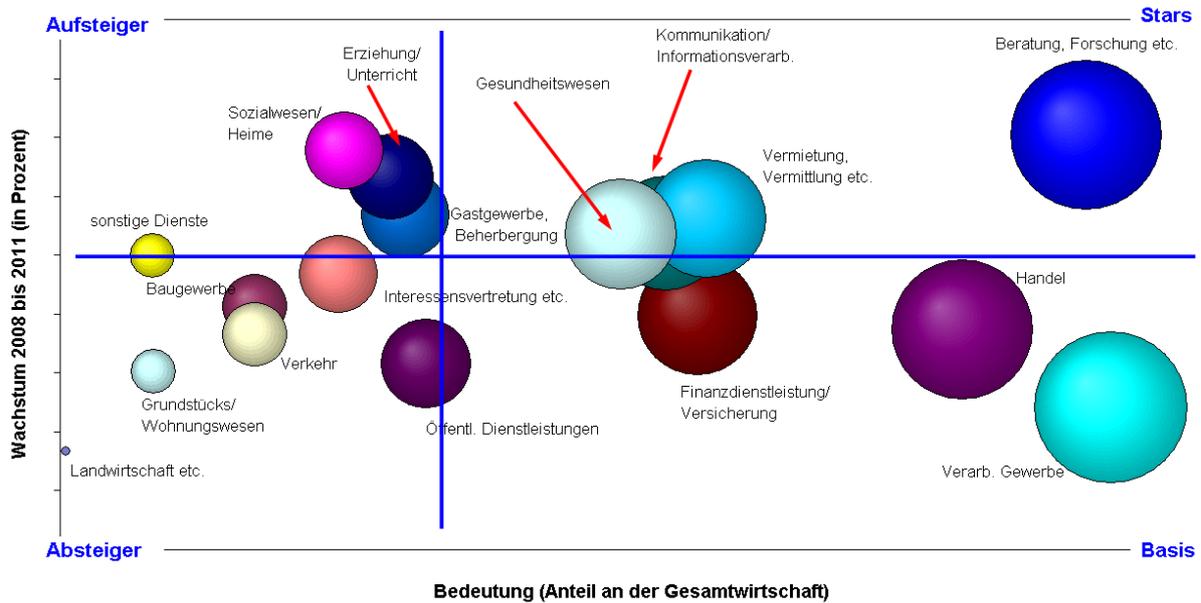
Im oberen linken Feld zeigt das Diagramm die Branchen, die im Wirtschaftsspektrum der Stadt nur eine geringe, d. h. unterdurchschnittliche Bedeutung haben, aber eine überdurchschnittliche Wachstumsrate aufweisen. Diese Gruppe

Inhaltsverzeichnis

1. Zielsetzung	1
2. Die wirtschaftliche Situation	1
3. Die Nachfrage nach Bauflächen	3
4. Gewerbeflächenprognose	5
5. Betriebsbefragung	6
6. Gewerbeflächentypen	9
7. Resümee und Empfehlungen	12

Abb. 2

Portfolio der Stadt München Basis: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



wird als Aufsteiger bezeichnet. Der zweite, obere rechte Quadrant wird gebildet durch die Wirtschaftsbranchen, die sowohl eine große (überdurchschnittliche) Bedeutung für München haben als auch überdurchschnittliche Wachstumsraten aufweisen. Es sind die so genannten Stars. Die beiden Felder unterhalb der Durchschnittslinie stellen die Basis (unten, rechts) und die Absteiger (unten, links) dar.

Die Betriebe bzw. die Wirtschaftsbereiche haben entsprechend ihrer Position in den Quadranten bzw. ihrer Entwicklungsphase unterschiedliche Investitionsmuster. Die Unternehmen bzw. Wirtschaftszweige, die sich dem ersten Feld, den Aufsteigern, zuordnen lassen, investieren in Flächen zurückhaltend. Sie müssen noch ihren Produktionsapparat ausbauen um den Markteintritt zu vervollständigen. Die zweite Gruppe, die so genannten Stars, haben eine sehr positive Wirkung auf die Standortnachfrage. Die Unternehmen, die diesem Feld zugeordnet werden, haben durch ihre Wachstumssituation einen Flächenbedarf und verfügen auch über das Kapital bzw. einen entsprechenden Zugang zum Kapitalmarkt. In mancher Hinsicht tragen diese Betriebe das wirtschaftliche Geschehen der Stadt. Die Basis der Wirtschaft, die Unternehmen, die dem dritten Feld zugehören, lösen nur noch eine geringe Flächennachfrage aus. Diese Unternehmen sind konsolidiert und nehmen vor allem Optimierungen und Rationalisierungen vor. Standorte werden von dieser Gruppe nur noch im Ausnahmefall nachgefragt.

Unternehmen des vierten Feldes werden in der Regel keine Standorte mehr nachfragen. Vielmehr kann erwartet werden, dass sie mit dem Rückgang ihrer Aktivitäten selbst Stand-

orte durch Teilung, Untervermietung oder mit der Einstellung ihrer Aktivität auch eine Fläche bereitstellen.

Insgesamt herrscht in München eine Situation vor, die, bezogen auf die evtl. Investitionen und die Nachfrage nach Gewerbestandorten (im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO), nur eine geringe Nachfrage erwarten lässt. Zwar sind mehr als die Hälfte der Beschäftigten der Stadt in Betrieben mit einem überdurchschnittlichen Wachstum tätig, aber diese expandierenden Wirtschaftsbereiche gehören nicht zu den typischen Gewerbeflächennachfragern. Es sind die Dienstleister, die expandieren und diese fragen in erster Linie zentrale Büroflächen bzw. Bürostandorte nach. Branchen mit einer primären Gewerbeflächennachfrage wie das Verarbeitende Gewerbe, der Verkehr/Großhandel sowie das Baugewerbe gehören zu den Bereichen mit einem unterdurchschnittlichen Wachstum. Insgesamt ist auf dieser Betrachtungsebene eine stagnierende und an den bisherigen Entwicklungen gemessen, eine sinkende Nachfrage zu erwarten.

Andererseits zeigt die relative Dynamik der Branchen, dass nicht jeder Wirtschaftsbereich bzw. Betrieb bedingungslos dem allgemeinen Schrumpfungsprozess unterworfen ist. Es werden unabhängig von der Branchenlage Betriebe auf der Basis ihrer besonderen Technologie oder anderer Faktoren expandieren und damit auch Flächen nachfragen. Die Position im Portfolio zeigt vor allem die Wahrscheinlichkeit, mit der dies zu erwarten ist. Für die Betriebe aus einer massiv rückläufigen Branche ist ein solches Ereignis von geringer Wahrscheinlichkeit, während es für die dynamischen Wirtschaftszweige häufiger möglich ist.

Zwischenresümee

Die wirtschaftliche Entwicklung in München und der Region war im letzten Jahrzehnt sehr positiv. Die Analyse zeigt, dass der wesentliche Wachstumsträger aber die Dienstleistungen waren. Entsprechend dem wirtschaftsstrukturellen Wandel und den damit verbundenen Rahmenbedingungen ging das warenproduzierende Gewerbe in München – wie insgesamt in Deutschland/Europa – zurück. Die Konsequenz dieser Entwicklung ist eine rückläufige Flächennachfrage im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung. Die wesentlichen Einflüsse auf den wirtschaftlichen Entwicklungsprozess resultieren aus der gesamtwirtschaftlichen und weltwirtschaftlichen Lage, auf die mit einer Flächeninvestition kaum Einfluss genommen werden kann. Eine Situation, auf die die Betriebe vor allem mit Qualifikation und Flexibilität reagieren. Neue Interessen, neuartige Produkte und damit neue Märkte lassen sich, wie an vielen Details gezeigt werden kann, durch Innovationen (in jeder Form) als Chancen und Entwicklungspotentiale nutzen. Gewerbeflächen und Infrastruktur gehören in dieser Situation eher zu den nachrangigen Mitteln, um sich auf dem Markt zu behaupten.

3. Die Nachfrage nach Bauflächen

Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen entsteht durch die schon skizzierte Kapazitätsentwicklung der Betriebe, durch den Verschleiß der genutzten Standorte und schließlich durch die Entwicklung neuer Standortformen wie Gewerbehöfe, Technologieparks und ähnliches. Hierbei hat die kapazitätsinduzierte Nachfrage den bei weitem größten Anteil.

Die amtliche Statistik erfasst die Aufwendungen der Betriebe für Maschinen/Anlagen, für Gebäude/gebrauchte Grundstücke und für ungebrauchte sowie unbebaute Grundstücke. Diese ungebrauchten, unbebauten Grundstücke kommen der Gewerbefläche im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO am nächsten. Allerdings ist das Investitionsvolumen nicht so hoch, dass das Merkmal "ungebrauchte Grundstücke" regelmäßig nachgewiesen wird. Einschränkend kommt hinzu, dass nur Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten Eingang in diese Statistik finden. Die Zeitreihe zeigt, dass die Aufwendungen für Maschinen/Anlagen im Untersuchungszeitraum ein hohes Niveau erreichten. Die Entwicklung im zusammengefassten Bereich Grundstücke und Gebäude zeigt eine deutlich geringere Dynamik. Die Fläche steht für die Münchener Betriebe nicht im Zentrum der betrieblichen Entwicklung. Das gegenwärtige Investitionsmuster deutet darauf hin, dass die Rationalisierung und die technischen Neuerung vor den flächengebundenen Kapazitätsinvestitionen stehen. Ein Verhalten, dass der Wirtschaftssituation entspricht.

Eine weitere Datenquelle, um die Investitionsaktivität und Flächennutzung durch Betriebe zu beobachten, ist die Baufertigstellungsstatistik. Erfasst werden die Nutzflächen und die Zahl der Vorhaben für Fabrik- und Werkstattgebäude auf der Gemeindeebene¹. Betrug in den 1990er Jahren die durch-

¹ Der Vorteil dieser Statistik ist, dass keine Abgrenzung nach der Betriebsgröße vorgenommen wird. Hier sind tatsächlich alle Fabrik- und Werkstattgebäude nach ihrer Fertigstellung erfasst.

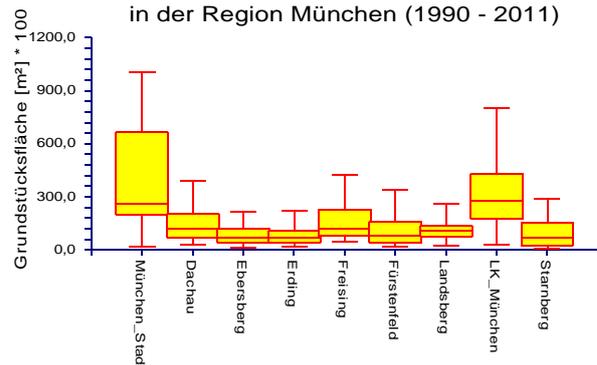
schnittlich fertig gestellte Nutzfläche ca. 43.000 m² im Jahr, waren es im darauffolgenden Jahrzehnt nur 32.000 m² Nutzfläche je Jahr. Die Trendanalyse zeigt eindeutig – ähnlich wie die monetären Investitionsdaten – die sinkenden Aufwendungen der Betriebe für Flächen.

Das Box-Plot-Diagramm zeigt das Flächenaufkommen für München und die Kreise der Planungsregion (Abb. 3)². Der Münchener Median mit 26.300 m² bei einem arithmetischen Mittel von 37.428 m² jährlich (gemessen über den Zeitraum von 22 Jahre) weist die jeweils neu errichtete Fläche nach. Nur der Landkreis München erreicht noch ein ähnlich hohes Niveau.

Die mittlere "Nutzfläche" je Vorhaben ist in der Stadt München ca. 2.700 m² (Median 2.500 m²) und im Landkreis München 2.000 m² (Median 2.100 m²). In den weiteren Landkreisen ist die mittlere Größe eines Vorhabens kleiner als 1.000 m² (Minimum vielfach deutlich unter 500 m²). Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit liegt eindeutig in der Stadt München und im Landkreis München.

Abb. 3

Fabrik- und Werkstattflächen
in der Region München (1990 - 2011)



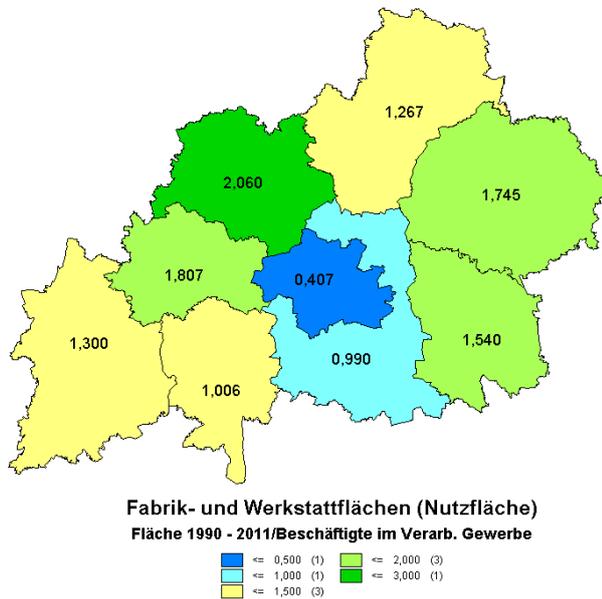
Bezieht man die realisierten Flächen auf die Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes im Jahr 2011 um die unterschiedlichen Größen und den unterschiedlichen Gewerbebesatz der Kreise in Rechnung zu stellen, dann ergeben sich Anhaltspunkte für die unterschiedliche Nutzungsintensität.

In München ergibt sich ein Intensitätsmaß von 0,407 Quadratmeter/Beschäftigten. Im Landkreis München ist die Größenordnung etwa ein Quadratmeter und im Kreis Dachau rund zwei Quadratmeter. Die Münchener Betriebe und die Münchener Planung/Wirtschaftsförderung gehen mit der Fläche offenbar effizienter um. Oder aber der höhere Flächenpreis macht andere Lösungen in der Fabrikplanung (Maschinen, Mehrgeschossigkeit u. a.) wirtschaftlich. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Stadt München seit längerem

² Die Einschränkung besteht darin, dass auch Fabrik- und Werkstattgebäude außerhalb der GE/GI-Gebiete erfasst werden und die Zuordnung nach dem Schwerpunktprinzip erfolgte.
Die Mittellinie der Box zeigt den Median und die obere und untere Begrenzung der Box stellen das 25- bzw. 75-Prozent-Quantil dar. Die obere und untere Begrenzung zeigt die 5- und 95-Prozent-Grenze. Der Median ist der mittlere Wert einer Datenreihe. Es sind gleich viele Flächen kleiner und größer als der Wert des Medians.

stagnierende bis sinkenden Flächeninvestitionen für Fabrik- und Werkstattgebäude zeigt.

Abb. 4: Fabrik- und Werkstattfläche/Beschäftigten



Abriss und Umnutzung

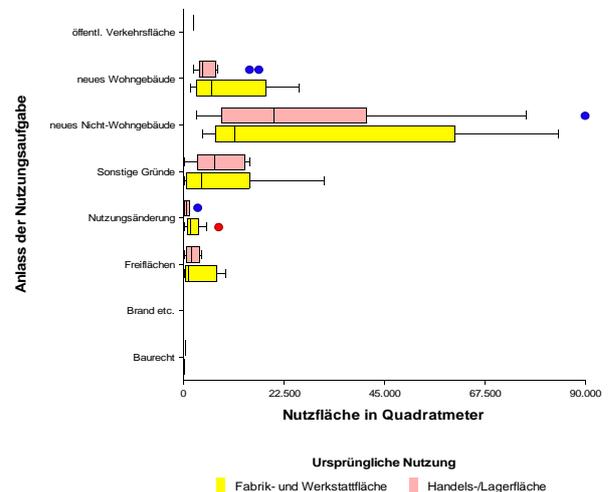
Es wurde schon auf das Phänomen der Umnutzung der Gewerbeflächen hingewiesen. Differenzierte Informationen über den Prozess liegen unseres Wissens nicht vor. Einen brauchbaren Ansatz bietet die Abgangstatistik, die die anzeigepflichtigen Abrisse oder Umnutzungen von Gebäuden erfasst. Es liegen die Daten differenziert nach Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Lager- und Handelsgebäude für die Stadt München vor. Erfasst wird die Anzahl der Gebäude, die aufgegeben werden und die damit verbundene Nutzfläche sowie der Anlass dieses Abrisses. Die Auswertung erfolgte für die Jahre 2000 bis 2010. Das Box-Plot-Diagramm (Abb. 5) zeigt die Einzelheiten für München. Insgesamt wurden zwischen 2000 und 2011 rd. 605.000 m² Nutzfläche aus Fabrik- und Werkstätten aufgegeben. Gleichzeitig wurden 539.100 m² Nutzfläche in Handels- und Lagergebäuden aufgegeben. Insgesamt wurden 1.143.900 m² Nutzfläche und damit etwa 2.000.000 m² Gewerbefläche im städtebaulichen Sinne aufgeben³.

Aus anderen Untersuchungen ist bekannt, dass die Gebäudekohorten der Jahre 1949 und 1962 sowie 1963 bis 1970 zurzeit den größten Anteil an diesen Flächenaufgaben haben. Dies entspricht den Erwartungen der Fabrikplanung, die davon ausgeht, dass die Gebäudesubstanz etwa 50 Jahre rele-

³ Einschränkung ist darauf zu verweisen, dass nicht alle baurechtlichen Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Handels- und Lagerflächen ihren Standort in Gebieten nach den §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung haben. Eine Nachnutzung ausschließlich durch Fabrik- und Werkstatt- bzw. Handels- und Lagergebäude ist damit schon planungsrechtlich nicht möglich. Hinzu kommen stadtentwicklungspolitische Gründe, die eine 1:1-Nachnutzung ausschließen

vant ist⁴. Ein Teil dieser Flächen wurde für Wohngebäude (= 17,2 Prozent) und als Freiflächen (= 2,3 Prozent) genutzt. Hinzu kommt ein Abgang aus sonstigen Gründen mit einem Flächenanteil von 15,8 Prozent. Etwas mehr als 60 Prozent der Fläche wurde erneut als Wirtschaftsfläche (Nicht-Wohngebäude) genutzt. Hierbei wird allerdings ein deutlicher Anteil für Büroflächen genutzt werden, die in den Nicht-Wohngebäuden enthalten sind. Unterstellt man hier den durchschnittlichen Anteil der letzten 20 Jahre in München, dann verbleibt von den 60 Prozent etwa die Hälfte der Fläche für gewerbliche Nutzungen nach §§ 8 und 9 BauNVO. Unmittelbar wird deutlich, dass durch die jährlichen Flächenaufgaben der beiden Nutzungen ein relevantes Flächenpotential entsteht oder, wenn die Flächen nicht erneut für Fabrik- und Werkstattfläche sowie Handels- und Lagerflächen genutzt werden, verloren gehen kann⁵.

Abb. 5: Abriss der Fabrik- und Werkstattflächen



Die Planungsregion München zeigt im Vergleich nur eine sehr geringe Abrisstätigkeit (entsprechend der geringen Bauaktivitäten).

Zwischenresümee

Die Diskussion zu den bisher erstellten Gewerbeflächen bzw. Gewerbegebäude lässt erkennen, dass pauschal eine stagnierende bis rückläufige Entwicklung gegeben ist. Die Auswertung der Baufertigungsstellungsstatistik (Neubau und Abgang) macht deutlich, dass die absolute Größenordnung der Flächennutzung für wirtschaftliche Zwecke in der Bilanz im letzten Jahrzehnt rückläufig war. Zwischen 2000 und 2011 entstanden rd. 25.000 m² neue Nutzfläche im Jahr in Fabrik- und Werkstattgebäuden, während gleichzeitig im Jahresmittel 46.000 m² durch Abriss aufgegeben wurden. Für die Handels- und Lagergebäude ist die Bilanz positiv. Es wurden rd. 58.000 m² Nutzflächen im Jahresmittel neu erstellt und im gleichen Zeitraum rd. 35.000 m² abgerissen.

⁴ Pawellek, G.: Ganzheitliche Fabrikplanung. Grundlagen, Vorgehensweise und EDV-Unterstützung. Berlin/Heidelberg u. a. 2008
⁵ Über die letzten zehn Jahre ist ein Rückgang des Abrisses zu beobachten. Die Ursache dieser Veränderungen können gegenwärtig nur vermutet werden.

4. Die Gewerbeflächenprognose

Zur Prognose des Flächenbedarfs für die Stadt München werden zwei Verfahren eingesetzt, die in ihrer Gesamtheit und im gegenseitigen Vergleich eine sichere Bedarfsbestimmung ermöglichen. Der einfachere Ansatz, der allerdings nur ein pauschales Ergebnis erlaubt, ist die Bedarfsschätzung auf der Basis der Baufertigstellungsstatistik. Dieser Ansatz greift die bisherigen Investitionsaktivitäten der Betriebe auf und nimmt eine Extrapolation der bisherigen Flächeninvestitionen vor. Der zweite Ansatz basiert auf umfangreiche Untersuchungen und den Erfahrungen der letzten 30 Jahre. Dieses **Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell (GIFPRO)** wurde 1980 entwickelt bzw. veröffentlicht und wird seit dieser Zeit genutzt. Die größte Nachfragekomponente resultiert aus dem lokalen Bestand (innerörtliche Verlagerungen haben einen Anteil an der Gewerbeflächen-Nachfrage zwischen 70 und 90 Prozent). Der Flächenbedarf in einer Stadt oder Region ist so gleich der Anzahl der mobilen Betriebe plus Neugründungen multipliziert mit der Größenklassenverteilung der Grundstücke. Nimmt man die mobilen Beschäftigten als Basis, dann ist der Gewerbeflächenbedarf die Zahl der mobilen Beschäftigten plus den Beschäftigten in Neugründungen multipliziert mit der Fläche, die ein Beschäftigter benötigt.

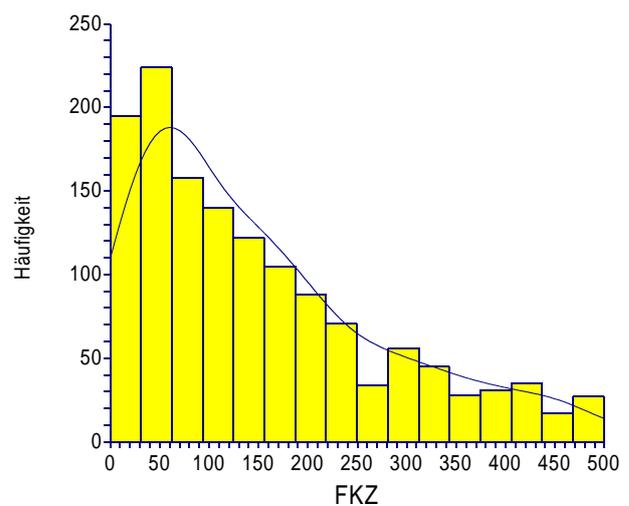
Gewerbegebiete sollen vor allem störende Betriebe aufnehmen. Dies sind Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, des Großhandels und der Logistik. Für die Prognose ist daher die Zahl der Nachfragenden zu bestimmen. Hierbei sind Handel und Verkehr – bedingt durch die statistische Differenzierung – nur mit einem Anteil als gewerbeflächennachfragende Betriebe oder Beschäftigte zu berücksichtigen. Das GIFPRO-Modell⁶ unterstellt, dass unabhängig von der Betriebsgröße und anderen Faktoren alle Beschäftigten die gleiche Mobilitätswahrscheinlichkeit aufweisen. Tatsächlich verlagern aber die Beschäftigten in größeren Betrieben ihren Standort viel seltener. Konkret, in München werden BMW, Siemens und ähnliche Unternehmen bzw. ihre Betriebe/Beschäftigte ein anderes Mobilitätsverhalten aufweisen als Einzelbetriebe mit 10, 50 oder 200 Beschäftigten. Für die Flächenprognose der Stadt München bedeutet dies, dass die Zahl der Beschäftigten als Bemessungsbasis etwas verringert werden muss, damit die Rahmenbedingungen des Prognosealgorithmus zutreffen. Nach unseren Erfahrungen sind etwa ein Drittel der in großen Betrieben Beschäftigten, das heißt 27.000 Beschäftigte, von den Beschäftigten des Verarbeitenden Gewerbes abzuziehen. In die Berechnung gehen damit 67.956 Beschäftigte des Verarbeitenden Gewerbes ein.

In der Gewerbeplanung bestimmt die Flächenkennziffer (die Fläche, die ein Beschäftigter benötigt) die Bemessung we-

⁶ Stark, K.-D. u. a.: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche – GIFPRO. Dortmund 1981; Wuschansky, B.: Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Dortmund 1985, Bauer, M./Bonny, H. W.: Flächenbedarf von Industrie- und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO. Dortmund 1987

sentlich. Die Flächenkennziffer, die in dieser Prognose herangezogen wird, resultiert aus der Befragung der Münchener Betriebe. Man kann davon ausgehen, dass der Ballungsraum München bzw. die Stadt München von der durchschnittlichen Flächenkennziffer abweicht. Es ist eine erheblich intensivere Flächennutzung zu erwarten, da im absoluten Sinne weniger Fläche – angesichts des Wettbewerbs mit Wohnbauflächen, Büroflächen usw. – zur Verfügung steht und das Bodenpreisniveau in Städten wie München erheblich höher ist als im Bundesdurchschnitt (siehe auch Abb. 6). Die Auswertung der Befragung – sie sei hier in diesem Aspekt vorweg genommen – lässt erkennen, dass im Mittel 90,3 m²/Beschäftigten genutzt werden. Für das Verarbeitende Gewerbe (Mieter und Eigentümer) wurde die obere Grenze des Vertrauensintervall herangezogen. Berücksichtigt wurde weiter die öffentliche Erschließung und der typische Entwicklungsspielraum. Im Ergebnis ist die Flächenkennziffer für die Produktion 175 m²/Besch. und für die Sonstigen Nutzungen 155 m²/Besch. Diese Mischung kommt der Realität am nächsten. Die Tabelle 1 zeigt die Auswertung der entsprechenden Frage.

Abb. 6: Häufigkeitsverteilung der Flächenkennziffer



Tab. 1: Die "Münchener" Flächenkennziffer (in m²)

Mittelwert	Median	Standardfehler	unteres Intervall	oberes Intervall	Minimum	Maximum
90,3	72,6	19,7	47,7	132,8	8	263,2

Quelle: Planquadrat Dortmund 2013 – Daten: Münchener Betriebsbefragung

Bedarfsprognose für die Stadt München

Die Grundlage für die Berechnung der gewerbe- und industrieflächenbeanspruchenden Beschäftigtenzahl bilden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in München im Jahr 2011. Entsprechend der oben geführten Diskussion resultiert die Nachfrage aus den 120.728 Beschäftigten, die Gewerbe- und Industrieflächen im Sinne der §§ 8 und 9

BauNVO beanspruchen. Zusätzlich wird in diesem Ansatz die Wiedernutzung der freigezogenen Gewerbeflächen aus Verlagerungen und Stilllegungen berücksichtigt. In der Summe ist nach GIFPRO mit einer Nachfrage von 119,3 ha Gewerbefläche für den Zeitraum von 15 Jahren zu rechnen. Berücksichtigt wurde die wieder genutzte Fläche von 55,3 ha, die in Abzug gebracht wurde. Die Durchsicht der Ergebnisse zeigt, dass für die Produktion/Verarbeitendes Gewerbe 76,4 ha und für die sonstigen Nutzungen 98,1 ha bis zum Jahr 2030 erforderlich sind.

Die Baufertigstellungsstatistik "liefert" nur die Nutzfläche. Die genutzte Grundstücksfläche für Fabrik- und Werkstattgebäude ergibt unter Berücksichtigung der Erschließung, der GRZ etc. 66,8 ha⁷. Hinzu kommen die Lager- und Handelsflächen. Die hochgerechnete bauleitplanerisch relevante Brutto-Fläche hierfür ist 109,7 ha. Die Flächennachfrage auf Basis dieser Extrapolation ist 66,8 ha + 109,7 ha – 55,3 ha (Wiedernutzung) = 121,2 ha. Diese Größenordnung korrespondiert mit der GIFPRO-Prognose.

Gewerbeflächenbedarf

Die Flächennachfrage durch die Münchener Betriebe hat eine Größenordnung von 120 ha. Der Wert der GIFPRO-Prognose zeigt eine hohe Übereinstimmung mit den Ergebnissen der Hochrechnung auf der Datengrundlage der Bautätigkeit.

Tab. 2: Gewerbeflächenprognose

	Methode	Fläche
1	GIFPRO	119,3 ha
2	Baufertigstellungsstatistik	121,2 ha
	Mittelwert/Prognoseergebnis	120,3 ha

Quelle: Planquadrat Dortmund 2012 – Daten: eigene Berechnung

Die Tab. 2 stellt die beiden Prognoseergebnisse zusammen. Die Differenz zwischen beiden Prognosen ist sehr gering, so dass das einfache Mittel den Prognosewert gut repräsentiert. Die folgende Grafik (Abb. 7) zeigt einen allgemeinen Vergleich zwischen den Berechnungen nach GIFPRO und den Betriebsbefragungen in verschiedenen Städten⁸. Deutlich wird, dass die beiden voneinander unabhängigen Prognosetechniken auch hier zu vergleichbaren Ergebnissen kommen. Man kann nach unseren Erfahrungen eine große Zuverlässigkeit erwarten.

Das Prognoseergebnis in München, wie auch in anderen Städten wird stark von der Größenordnung der Wiedernutzung mitbestimmt. Ein entsprechendes Management und Monitoring kann auch die Wiedernutzung erhöhen und da-

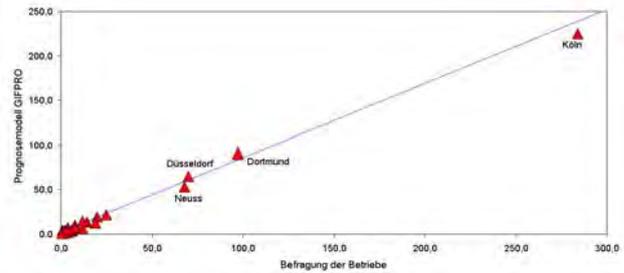
⁷ Zur Berechnung: $24.750 \text{ m}^2 \cdot 1,20/0,80 \text{ (GRZ)} = 37.125 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche je Jahr. Bezogen auf 15 Jahre sind dies = 55,688 ha zuzüglich der Erschließung von 20 Prozent beträgt die Bruttofläche = 66,8 ha.

Die Basis dieses 20-prozentigen Erschließungsaufschlages ist eine Aktenauswertung von Förderanträgen. Erfasst wurde die Gesamtfläche und die Erschließungsfläche.

⁸ Die Befragung der Münchener Betriebe hatte nicht das Ziel den Flächenbedarf der Betriebe zu ermitteln.

mit den Bedarf an neuen zusätzlichen Flächen absinken lassen⁹.

Abb. 7: Vergleich der Prognosetechniken



5. Betriebsbefragung

Die Befragung der Betriebe hat das Ziel, Aspekte der Münchener Wirtschaft und der Gewerbeflächennutzung zu erfassen und in die Diskussion aufzunehmen. Hierzu wurden 350 Betriebe angeschrieben. Der auswertbare Rücklauf betrug 72 Fragebögen. Dieser Rücklauf von rd. 20 Prozent ist für eine Aussage – wie unten noch im Vergleich gezeigt wird – befriedigend. Die Befragung ist aber im strengen Sinne nicht repräsentativ, da die Zielgesamtheit nicht exakt definiert werden konnte und die Adressenauswahl keine Stichprobe darstellt¹⁰. Einige Fragen dieser Befragung wurden auch 2009 durch CIMA gestellt und werden hier zum Vergleich herangezogen¹¹.

Die antwortenden Betriebe

Die knappe Hälfte der antwortenden Betriebe gehört zum Verarbeitenden Gewerbe (= 46,1 Prozent), die Dienstleistungen und das Baugewerbe haben einen Anteil von jeweils 20 Prozent. Gemessen in Beschäftigten ist die Dominanz des Verarbeitenden Gewerbes im Rücklauf noch größer. Der Beschäftigtenanteil dieser Wirtschaftsgruppe am Rücklauf beträgt 67,6 Prozent. Nimmt man als Maßstab die genutzte Fläche, fällt die Bedeutung des Baugewerbes auf, das offenbar über größere Flächen verfügt. Die Mehrzahl der antwortenden Betriebe sind nicht verflochtene, selbstständige Einzelunternehmen (70,1 Prozent). Das Markt- bzw. Einzugsgebiet ist für ein knappes Drittel der Betriebe weniger als 50 km im Radius. Innerhalb von 100 km bzw. innerhalb Bay-

⁹ Nach verschiedenen Untersuchungen werden zwei Drittel der Betriebe mit der Altersgrenze des Inhabers vollständig aufgegeben. Vgl. zum Beispiel: Müller, K.: Auswirkungen des Gründungsgeschehens auf den Generationswechsel am Beispiel des Handwerks. In: Ridinger, R./Weiss, P.: Existenzgründungen und dynamische Wirtschaftsentwicklung. Berlin 1999, S. 121-142.

¹⁰ Die Befragung bezieht sich vor allem auf Betriebe, die in den letzten Jahren einen neuen Standort wählten. Zur Fragen der Stichprobengröße und der Verallgemeinerung von Umfrageergebnissen siehe Lippe, P. von der/Kladroba, Andreas: Repräsentativität von Stichproben. In: Marketing 2002, S. 139-145

¹¹ CIMA Projekt+Entwicklung: Expertise über die Nachfrage und den Bedarf des klassischen Gewerbes in München. München/Lübeck 2009. Der Rücklauf umfasst zu den meisten Fragen mehr als 900 Antworten.

erns haben noch einmal rund 30 Prozent der Betriebe ihre Kunden und 40 Prozent der Betriebe haben ihren Kundenschwerpunkt außerhalb Bayerns. Die CIMA-Umfrage weist eine vergleichbare Struktur der antwortenden Betriebe nach.

Bezüglich des Wachstums erwarten etwa 60 Prozent aller Betriebe für die nächsten Jahre eine positive Beschäftigungsentwicklung. Nach dieser Selbsteinschätzung sind die wachstumsstärksten Betriebe die Betriebsstätten mit 10 bis 20 Beschäftigten und 20 bis 50 Beschäftigten. Die insgesamt positive Beschäftigungsentwicklung der antwortenden Betriebe ist mit der Qualifikation der Beschäftigten und einem Marktgebiet außerhalb Bayerns verbunden. Die Betriebe mit einem lokalen bzw. regionalen Einzugsbereich haben in geringerem Umfang Arbeitskräfte mit einer besonderen Qualifikation und ein geringeres Beschäftigungswachstum. Verschiedene, ausgewählte Betriebseigenschaften wurden in sieben Statements erfasst (vgl. Abb. 8). Die meisten Betriebe sehen in ihrer Produktqualität ein zentrales Kennzeichen. Mehr als 60 Prozent bezeichnen ihre Position für dieses Merkmal im Vergleich zum Branchendurchschnitt als überdurchschnittlich. Im Ranking folgen die Kontakte zum Kunden und die Qualifikation der Beschäftigten mit einem Anteil von jeweils rd. 50 Prozent. Forschung & Entwicklung wird von 20 Prozent der Betriebe als wichtiges Merkmal herausgestellt. Bei diesem Merkmal wurde auch besonders häufig darauf verwiesen, dass es für den eigenen Betrieb ohne Belang sei. Bezieht man diese Ergebnisse auf das Marktgebiet der Betriebe, dann wird deutlich, dass die Produktqualität sowohl für die Betriebe des unmittelbaren Einzugsbereiches (bis 50 km) als auch für die fernabsatztätigen Betriebe (Europa, außereuropäische Länder) von besonderer Bedeutung ist. Naturgemäß ist der Kundenkontakt vor allem ein Merkmal der Betriebe, deren Marktgebiet in unmittelbarer Nähe liegt (bis 50 km). Einen größere Bedeutung erreicht das Merkmal in den Marktgebieten Europa und außereuropäische Länder. Ähnlich verteilt sich auch die Beschäftigungsentwicklung, da ohne Qualifikation eine entsprechende Produktqualität nicht möglich sein wird. Mit der Produktqualität ist auch der Stellenwert der Sozialleistung eng gekoppelt. Die Betriebsgröße ist bei diesen Merkmalen nicht entscheidend. Es sind aber die Betriebe, die über große Beschäftigtenanteile mit besonderen Qualifikationen verfügen. Die F&E-Funktion wird vor allem von Betrieben mit den Marktgebieten Deutschland, Europa, außereuropäische Länder als überdurchschnittlich bezeichnet. Der Einfluss der Betriebsgröße auf die F&E-Stellung ist zu erkennen. Betriebe mit 50 und mehr Beschäftigten weisen dieser Funktion häufiger einen größeren Stellenwert zu. Diese

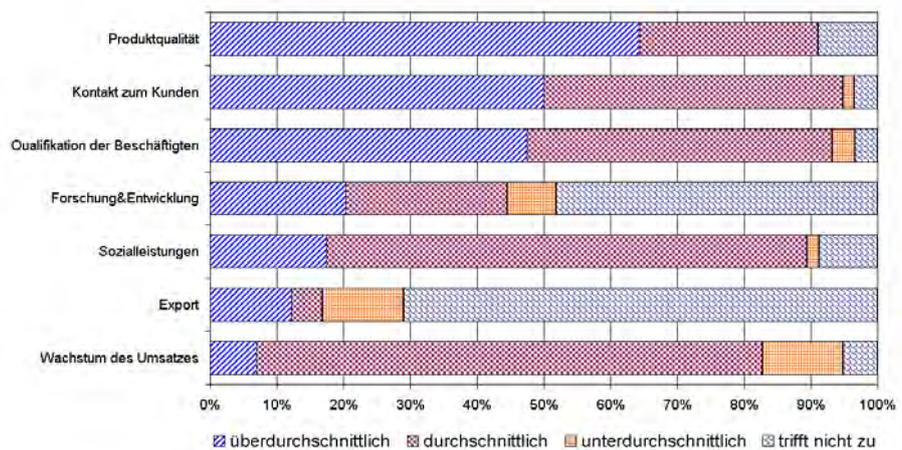
Betriebe können auch auf eine bessere Beschäftigungsentwicklung in den letzten Jahren zurückblicken

Zum Betriebsprofil gehört auch der Flächenstatus. Der Mieteranteil am Rücklauf beträgt 60,9 Prozent und entsprechend ist der Eigentümeranteil 35,9 Prozent. Die übrigen Betriebe haben auf diese Frage nicht geantwortet. Die Differenzierung zeigt, dass ältere Betriebe erheblich häufiger Eigentümer sind (Gründung vor 1950 = Eigentumsanteil 58,3 Prozent). Die Betriebe der Alterskohorte 1990 bis 2012 haben einen Eigentümeranteil von 26,1 Prozent und einen Mieteranteil von 73,9 Prozent. Schlüsselst man das Ergebnis auf und führt die Branchen ein, wird deutlich, dass die Produktion/Fertigung (vor allem, wenn sie vor 1990 gegründet wurde) häufiger als die Dienstleistungen Eigentümer der Betriebsflächen ist.

Flächeneigenschaften der Betriebe

Dieser Abschnitt in der Befragung sollte nähere Auskunft über die konkrete Flächennutzung geben. Die erste Frage betraf den rechtlichen Status der Flächennutzer - Mieter oder Eigentümer. Ein gutes Drittel der antwortenden Betriebe war Eigentümer der genutzten Flächen und etwas mehr als 60 Prozent der Betriebe war Mieter der Flächen. Ein ähnliches Ergebnis zeigt die CIMA-Umfrage 2009 (S. 75). Bei insgesamt 985 Antworten gaben dort 65 Prozent der Betriebe an, dass sie ihre Liegenschaften gemietet/gepachtet haben und 20 Prozent der Betriebe waren Eigentümer der Fläche. Die übrigen verfügten über ein Erbbaurecht oder machten keine Angaben.

Abb. 8: Eigenschaften bzw. Schwerpunkte im Vergleich zum Durchschnitt



Mehr als die Hälfte der Eigentümer hat Teilflächen untervermietet. Im Allgemeinen bestehen ein bis zwei Untermietverhältnisse. Hierbei ist auffällig, dass die Untervermietung kein ausschließliches Phänomen der älteren Betriebe ist, sondern auch von der jüngsten Betriebsgruppe (Gründungsjahr 1990 bis 2012) praktiziert wird. Die Vermietung kann bei den älteren Betrieben ein Anzeichen für die Verringerung der Geschäftstätigkeit sein, während es bei jüngeren

Mehr als die Hälfte der Eigentümer hat Teilflächen untervermietet. Im Allgemeinen bestehen ein bis zwei Untermietverhältnisse. Hierbei ist auffällig, dass die Untervermietung kein ausschließliches Phänomen der älteren Betriebe ist, sondern auch von der jüngsten Betriebsgruppe (Gründungsjahr 1990 bis 2012) praktiziert wird. Die Vermietung kann bei den älteren Betrieben ein Anzeichen für die Verringerung der Geschäftstätigkeit sein, während es bei jüngeren

Betrieben als ein Zeichen für eine geplante Expansion gedeutet werden kann. Ein Teil der Betriebe sieht im Untermietverhältnis explizit eine Flächenreserve, die sie ggf. durch die Kündigung des Mietverhältnisse aktivieren können. Die durchschnittliche Mietfläche ist 1.164 m² (Median = 260 m²). Die größte Mietfläche ist 20.000 m². Die verfügbare Fläche der Grundstückseigentümer ist etwas kleiner als bei den Mietern.

Die Grundstücksgröße ist abhängig von der Größe der Belegschaft, dem Mieter/Eigentümer-Status, der Branche und der Alterskohorte. Vergleicht man den Einfluss Mieter und Eigentümer, dann ist im Fall der Eigentümer der Einfluss der Beschäftigung (Zahl der Beschäftigten) auf die Flächen-größe wesentlich größer als beim Mieter. Die Flächenausstattung je Beschäftigten (FKZ) hat dagegen beim Mieter einen großen Einfluss. Mieter können sich deutlich einfacher an die Erfordernisse anpassen. Im Falle des Eigentums ist der Einfluss der Flächenkennziffer auf die Grundstücksgröße geringer, da unabhängig von der Belegschaftsgröße die Grundstücksfläche beibehalten wird bzw. beibehalten werden muss. Mit der "Tatsache", der Grundstücksgröße (zu klein/zu groß) muss man sich abfinden, während die Belegschaft mit der Konjunktur/Auftragslage etc. schwankt. Die Mieter nehmen die Enge oder die ungenutzten Flächen häufiger zum Anlass einer Anpassung.

Entsprechend erscheinen die Mietflächen häufiger (hinsichtlich der Größe) "perfekt", was sich auch in der geringeren und symmetrischeren Streuung der Flächengröße niederschlägt. Auch hier wird deutlich, dass die Flächengröße bzw.

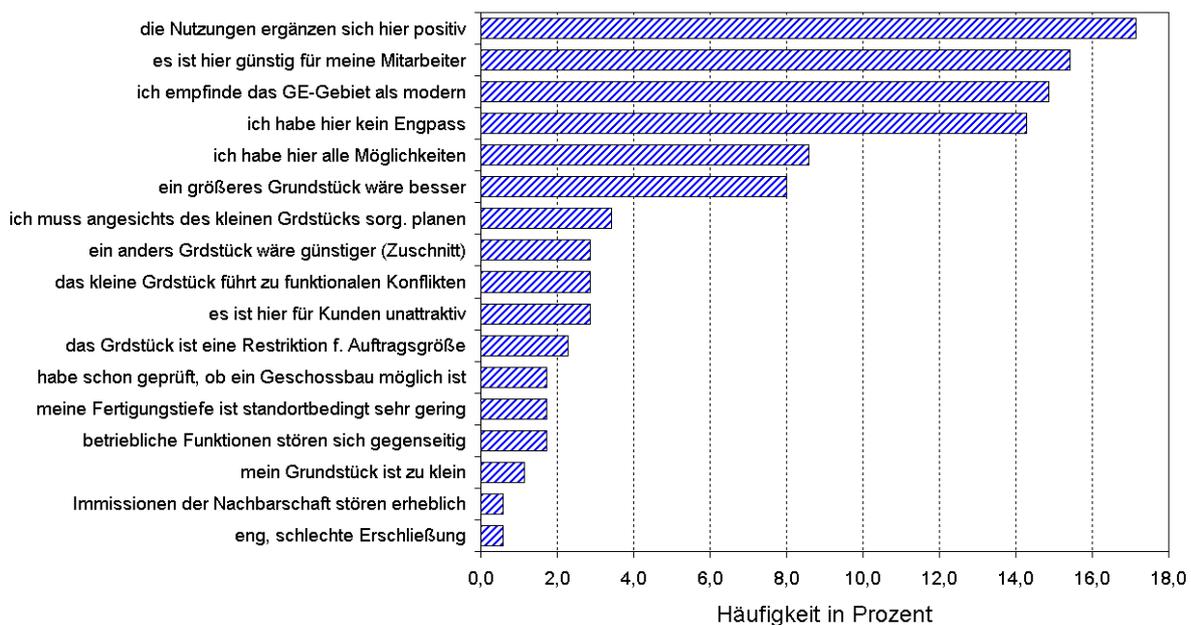
die Nutzfläche von einer Reihe direkter und indirekter Faktoren bestimmt wird, so dass Eingriffe oder Steuerungen nur mit Einschränkungen möglich sind. Beide Befragungen zeigen, dass die nachgefragten Einzelflächen vergleichsweise klein sind. Die CIMA-Befragung ergab auch, dass etwas mehr als ein Fünftel der Betriebe für künftige Erweiterungen noch über ausreichende Fläche verfügt (S. 74). Insgesamt sind die Ergebnisse der Flächenanalyse mit dem regional-ökonomischen Rahmen kompatibel. Die Betriebe nutzen ihre Flächen gut aus. Entweder durch eigene Aktivitäten oder sie vermieten die Flächen an Dritte.

Standortbewertung der Betriebe

In der Befragung wurden die Betriebe gebeten, mit einer Anzahl von vorgegebenen Statements eine Standortbeschreibung und -bewertung vorzunehmen. Die Abb. 9 zeigt 17 verschiedene Urteile und Beschreibungen sowie die Häufigkeit, mit der die Betriebe diesen Vorgaben zustimmten.

Die ersten vier Aussagen erwiesen sich als besonders relevant. Zwischen 14 und rund 18 Prozent der antwortenden Betriebe bestätigen positiven Aussagen. Sie bewerten den Nutzungsmix, die Situation der Mitarbeiter und die Qualität des Gewerbegebietes positiv und explizit, dass kein Engpass besteht. Es besteht eine zweite Gruppe von Urteilen, denen etwa 8 Prozent der Betriebe zustimmen (positiv: alle Möglichkeiten; negativ: größeres Grundstück wäre besser). Die weiteren Statements erhalten nur noch eine geringe Bestätigung. Hervorzuheben ist, dass grundstücksbezogene Bewertungen und Beschreibungen nur im Einzelfall gewählt wurden. Sie liefern offenbar nur selten Gründe für eine kritische

Abb. 9: Statements der Betriebe zur ihrem Standort



Bewertung des aktuellen Betriebsstandortes. Die vier bzw. sechs Statements mit der häufigsten Zustimmung betreffen nicht unmittelbar so genannte harte Standortfaktoren. Den Betrieben ist eine Vielfalt der Nutzungen, die Situation der Mitarbeiter und ein modernes Gewerbegebiet wichtig.

Eine Differenzierung der Auszählung nach Branchen verändert das Bild nicht grundsätzlich, so dass es übergreifend für alle Bereiche zu ähnlichen Standorturteilen (bzw. Präferenzen) kommt. Insgesamt ist dieses Ergebnis ein sehr positives Urteil für die Münchener Gewerbegebiete. Die CIMA-Befragung hat ihre Fragen zur Standortqualität anders formuliert und stellte vor allem auf äußere Standortfaktoren ab. Die Bewertung der Betriebe war auch dort sehr positiv. Die Betriebe wurden im Anschluss an die Standortbeschreibung um ein zusammenfassendes Urteil über ihren Standort gebeten. Nahezu 30 Prozent der antwortenden Betriebe bewertet ihren Standort ohne Einschränkung positiv und mehr als die Hälfte der Betriebe sehen nur geringe Einschränkungen. Etwas mehr als 10 Prozent der antwortenden Betriebe bewertet den Standort neutral (keine besonderen Vor- und Nachteile) und nur ein sehr geringer Anteil der Betriebe (weniger als 10 Prozent) äußert sich kritisch zum aktuellen Standort¹².

Die Betriebe wurden schließlich gefragt, ob sie in den letzten Jahren ihren Standort vergrößert/verkleinert haben. Die Auswertung zeigt, dass fast die Hälfte der antwortenden Betriebe durch zusätzliche Mietflächen ihre Betriebsfläche vergrößert hat. Ein geringer Anteil hat durch den Kauf zusätzlicher Fläche oder mittels Verlagerung seinen Flächenanspruch befriedigen können. Die Verringerung der Betriebsfläche kommt im Vergleich nur gelegentlich vor. Ein Anteil von rd. 15 Prozent nahm eine Untervermietung vor und ein kleiner Anteil (rd. 2 Prozent der Betriebe) haben auch Flächen verkauft. Knapp 10 Prozent der Flächen bleiben gegenwärtig ungenutzt. Die Anlässe zur Flächenreduktion bzw. zur Erweiterung lassen erkennen, dass Wachstum und Reorganisation der häufigste Anlass zur Veränderung der Flächensituation ist.

In der Mehrzahl der Fälle betrifft dies Betriebe, die nach 1990 gegründet wurden. Die explizite Frage nach dem Anlass wurde von den wachsenden Betrieben vielfach mit der Ausweitung der Produktion beantwortet. Die betrieblichen Funktionen mit dem größten Entwicklungspotenzial ist die Verwaltung und an zweiter Stelle die Produktion/Fertigung. Bei den älteren Betrieben ist es häufiger die Produktionsentwicklung (mehr Umsatz) und bei den jüngeren Betrieben häufiger der Ausbau der Verwaltung und der F&E-Funktion.

In den nächsten fünf Jahren erwartet knapp ein Drittel der Betriebe einen zusätzlichen Flächenbedarf, dies ist aber angesichts der Auswahl der befragten Betriebe und der Struktur des Rücklaufs keine belastbare Angabe. Die erforderlichen Flächen möchten die Betriebe in etwas mehr als die Hälfte der Fälle kaufen.

¹² Diese günstige Bewertung wird zu einem Teil der Auswahl der Betriebe (Ansiedlungen der letzten zehn bis fünfzehn Jahre) zu verdanken sein. Echte Gemengelagen oder Standorte im Sinne des § 34 sind in der Befragung nicht enthalten.

Zwischenresümee

Der Befragung lag eine kleinere Gruppe von Betrieben zugrunde, so dass einige Aussagen nur als Trend oder Tendenz gewertet werden können oder in einer Zusammenfassung dargestellt werden. Der Vergleich mit der nur wenige Jahre älteren Befragung der CIMA zeigt aber, dass die Rahmendaten in beiden Befragungen ähnliche Ergebnisse ergeben. Die aktuelle Befragung ist damit in ihren Grundaussagen zuverlässig.

Es wird deutlich, dass die antwortenden Betriebe ihren Standort positiv einschätzen. Im Vordergrund stehen dabei Faktoren, die die Atmosphäre des Standortes mitgestalten. An erster Stelle steht das Urteil, dass sich die Nutzungen gegenseitig ergänzen und der Standort für die Mitarbeiter günstig ist. Auffällig ist die insgesamt positive Bewertung der Flächensituation. Die kritischen Vorgaben wurden nicht bestätigt, obwohl die verfügbare Fläche (Grundstücksgröße und Flächenkennziffer) sehr gering ist. Das Statement "mein Grundstück ist zu klein" erhielt nur eine Nennung oder auch die Vorgabe, dass "das Grundstück die Auftragsgröße beschränkt" wurde nur einige Male genannt. Das positive Urteil der Betriebe ist dominierend.

Die wirtschaftliche Situation, der institutionelle Rahmen und die Interessen der Betriebe führen wahrscheinlich in den nächsten Jahren zu einer weiteren Erhöhung des Mietanteils. Sicher ist, dass heute eine Betriebsgründung nicht mehr als dynastischer "Grundstein" gesehen wird. Die Individualisierung und der demografische Wandel werden eine familienbezogene Betriebsnachfolge nicht unterstützen. Gleichzeitig verändern die Banken ihr Verhalten, da sie wissen, dass ein Betriebsgrundstück kaum eine Kreditsicherung darstellt. Der Erwerb von Eigentum ist damit aus Sicht der Betriebe nicht mehr auf jeden Fall von Vorteil.

6. Gewerbegebietstypen

Für Gewerbeflächen gilt – wie für andere Waren auch –, dass sie in der richtigen Menge, zum richtigen Zeitpunkt, in der richtigen Lage und in der richtigen Qualität zur Verfügung stehen müssen. Die Prognose ermittelt die richtige Menge und implizit durch den Prognosezeitraum auch den richtigen Zeitpunkt. Die richtige Lage und die richtige Qualität sind eine Frage des konkreten Ortes und der städtebaulichen Gestaltung. Die "falsche" Lage ist eine Barriere für die Betriebsentwicklung und die möglichen Ansiedlungen. Sie kann nur selten gestaltet werden, wenn nicht besondere kompensatorische Umstände gegeben sind.

Die richtige Qualität meint wie Zwiebschalen die städtebauliche Gestaltung des Standortes selbst (die Nachbarschaft) und sein Umfeld (das Gewerbegebiet), aber auch die Stadt/Region des Standortes (Flair, Kultur, Zentralität usw.). Die Bedeutung von Lage und Standortqualität wird anschaulich, wenn man zwischen dem Betrieb und der Wirtschaft unterscheidet. Der Betrieb selbst ist Produktion, Kontrolle, Rechnungswesen und Planung. Er ist in sich abgeschlossen, aber nicht autonom. Die Wirtschaft ist Marktentwicklung, Motivation der Arbeitskräfte, ihre Selbstdisziplin und ihr

Lernen, die Kultur und die herrschende Ideologie vom Neoliberalismus bis zur Planwirtschaft und wird durch das städtebauliche sowie soziale Umfeld abgebildet. Vor diesem Hintergrund sind die Lage und die Qualität des Umfeldes für die Betriebe von großer Bedeutung.

Eine Kopplung zwischen den städtebaulichen Kategorien Qualität/Lage und den Kategorien, die zur Bestimmung der Flächennachfrage genutzt wurden, ist nur indirekt gegeben. Die Prognose bzw. die explizit berücksichtigten Nachfrageobjekte geben aber ebenso Hinweise wie eine Bestandsaufnahme der gegenwärtigen Gewerbegebiete. Beide Herleitungen sind unvermeidlich mit einer gewissen Unschärfe und Statik verbunden.

Während die emissionsintensive Produktion Gebiete mit einer Distanz zur Siedlung bevorzugt und die Logistik jede Ortsdurchfahrt zwischen dem Autobahnanschluss und ihrem Standort vermeidet, befinden sich Klein- und Handwerksbetrieben, als emissionschwache Nutzung, in siedlungsnahen Lagen. In diesen Gebieten nutzt auch der Handel – angesichts der Kundennähe – jede planungsrechtliche und faktische Lücke. In größeren Kommunen liegt – gemessen an der Fläche und über alle Gewerbegebiete – der Anteil der Flächen mit Dienstleistungen zwischen 10 und 15 Prozent. Die Produktion erreicht einen Anteil zwischen 25 und 35 Prozent. In Gewerbegebieten mit einem steigenden Dienstleistungsanteil sind zeitgleich zunehmend Leerstände und Branchen aus ehemaligen Produktionsstandorten und vielfältige Zwischennutzungen zu beobachten (Indoor-Sport wie Kletterwände, Beach-Volleyball, Angeln, aber auch Spielhallen, Bordelle usw.). Es sind Anzeichen dafür, dass die Grundstückseigentümer die Umwandlung des Gebietes in einen Dienstleistungsstandort bzw. in einen Standort mit einer höheren Grundrente erwarten.

Diese geringe Profilschärfe der Gewerbegebiete verweist auf ein grundsätzliches Problem der unternehmerischen Standortentscheidung. Der Standort wird nach seinem Beitrag zum Unternehmenserfolg ausgewählt. Der Betrieb handelt dabei im Sinne von Alfred Weber und berücksichtigt die Lohnkosten, die Transportaufwendungen für Beschaffung und Absatz sowie eine Vielzahl weiterer Einflussfaktoren wie Immissionsabstände und die Wohnstandorte der Beschäftigten. Kurze Zeit nach seiner Entscheidung entstehen aber neue "bessere" Standorte durch die Entscheidungen und Entwicklungsbemühungen anderer Unternehmen oder den öffentlichen Infrastrukturinvestitionen an anderer Stelle.

Unter Wettbewerbsbedingungen müssten die Unternehmen folgerichtig regelmäßig einen neuen Standort wählen. Dies ist aber angesichts der getätigten Investitionen in der Regel nicht wirtschaftlich, so dass sich die Perspektive des Betriebes in Bezug zum Standort wandelt. Bis zur Standortentscheidung lautet seine Frage: Wo ist der Standort mit dem größten Beitrag zum betrieblichen Ertrag? Nach der Standortwahl lautet die Frage des Unternehmens: Was kann ich an

diesem Standort mit den aktuell vorhandenen Ressourcen wettbewerbsfähig produzieren¹³?

Gewerbegebiete verfügen über Betriebe aus beiden Entscheidungsphasen. Dies führt unter anderem auch immer wieder zu widersprüchlichen Anforderungen in der politischen Debatte. Hinzu kommt, dass Standortfaktoren untereinander substituiert werden können.

Die Belegung eines Gebietes ist trotz aller Systematisierungen ein buntes Gemisch mit den verschiedenen "Konflikten und Synergien". Selbst das sehr spezialisierte Gewerbegebiet, der so genannte Technologiepark, ist nicht ausschließlich Standort der Wissenschaft und technischen Entwicklung. Differenzierte Umfragen zu Standortzufriedenheit und den Faktoren, die dieses Urteil bewirken, zeigen, dass Urbanität in verschiedenen Formen zur Standortqualität beiträgt. Betriebe bevorzugen Standorte, die ein gemischt genutztes Umfeld haben, für die Mitarbeiter positiv sind, städtebaulich über eine hohe Qualität verfügen und im Stadtkörper eine zentrale Lage aufweisen.

Nimmt man die Betriebe selbst als Ausgangspunkt hinzu und ordnet sie nach ihrer typischen Marktgröße und ihrer Produktionstechnologie, lassen sich die betrieblichen Standortanforderungen (städtebauliche Qualität und Lage) mit der Art des Betriebes verbinden. In dem zweidimensionalen Diagramm können die Betriebe drei Polen mit unterschiedlichen Eigenschaften und Anforderungen zugeordnet werden (Abb. 10). Eine Achse (X-Achse) wird durch das Produktionssystem gebildet (Einzelfertigung bis Massenfertigung) und die zweite Achse (Y-Achse) wird durch den Technikeinsatz bzw. das Technikniveau definiert. Die gesamte betriebliche Vielfalt lässt sich auf drei ideale Pole reduzieren.

Sie stellen unterschiedliche Kombinationen von formender physischer Arbeit, Ingenieurarbeit/ Wiss. Arbeit und Organisationsarbeit dar. Im ersten Pol dominiert die physische Arbeit (Handwerk u. ä.). Im zweiten Pol setzt das wissenschaftliche Konzept den Schwerpunkt (Forschung&Entwicklung) und im dritten Pol das organisatorische-logistische Vermögen der Massenproduktion.

Zwischen diesen drei Polen befinden sich noch weitere Betriebsarten. Dies ist vor allem die "Urbane Produktion". Hiermit wird ein Bereich zwischen dem idealtypischen Handwerk und dem Hightech-Betrieb gekennzeichnet: Nicht ganz Hochtechnologie und auch erkennbar mehr als die tra-

¹³ Weber, A.: Über den Standort der Industrie. Tübingen 1909; Thünen, Joh. H. Von: Der isolierte Staat. Jena 1921

Etwas vereinfachend kann auf der Grundlage der beiden Autoren formuliert werden, dass der Betrieb entweder stetig seinen Standort verändert, dafür aber seine Produkte und seine Produktionstechnik konstant hält. Oder aber seinen Standort konstant hält und daher ständig sein Produkte und seine Produktionstechnik ändert bzw. an die Verhältnisse anpasst. Dieser Mechanismus treibt die Unternehmen auch zu Innovationen.

Die erste Lösung favorisieren vor allem Unternehmen durch die vollständige oder teilweise Verlagerung ihrer Produktion nach Osteuropa. Sie wandern meist in die soziale und technische Vergangenheit. Vgl. hierzu Tietz, J.: Rolle rückwärts. DER SPIEGEL 39, 2007, S. 66-68; Buhmann, M./Schön, M./Kinkel, St.: Dynamische Standortbewertung und Standortcontrolling. In: Controlling 2004, S. 19-26

ditionelle Einzelfertigung. Ein Kennzeichen sind die kleinen bis mittleren Märkte und Betriebsgrößen.

Die Darstellung ist insgesamt eine Momentaufnahme. Man kann erwarten, dass sich immer wieder Produkte entwickeln werden, die auf einen wachsenden Markt treffen. Diese Betriebe wachsen und "wandern" damit von der rechten auf die linke Diagrammseite. Sie wandeln sich von einem Einzelfertiger zum Massenproduzenten. Eine neue "Massenproduktion" wird sich aber unter den gegenwärtigen Wettbewerbsbedingungen der internationalen Arbeitsteilung, in Deutschland und Europa kaum bilden. Die Entwicklung der Solarzellenproduktion zeigt den Mechanismus. Sobald die Produktionsmenge die fordristische Schallmauer durchbrach und die Fertigungsanlagen von Jedermann auf den internationalen Markt erworben werden konnten, wandert die Produktion in die Regionen mit den niedrigsten Löhnen ab (zurzeit China). In dieser Konstellation ist mit neuen großen Betrieben bzw. der Entwicklung großbetrieblicher Formen kaum zu rechnen. Gewerbegebiete, die ausdrücklich für große Unternehmen vorgesehen sind, können unter diesen Bedingungen als Fehleinschätzung gelten, bzw. sind wie im Falle des aktuell geplanten Ausbaus des BMW-FIZ eine Ausnahme.

Die "Urbane Produktion" wird an Bedeutung gewinnen. Es sind die kleineren und mittleren Betriebe, deren Produkte und/oder Fertigungsverfahren ein hohes technologisches Niveau aufweisen. Die vielfach inhabergeführten Betriebe sind in kleinen Märkten tätig, so dass sie gegenwärtig vor dem Wettbewerb durch die erforderliche hohe Qualifikation der Beschäftigten und das im absoluten Sinne geringe Ertragsvolumen geschützt sind. Sie liefern quasi die "Kleinteile und

potenziellen Auftraggeber, siedlungsnah (MI, eingeschränkte GE-Gebiete). Die Produktion mit wissenschaftlicher Technik (Pol 2) hat ihren Standort im Umfeld positiver Imageträger (Universität, Institute) in einem Technologiepark. Die Massenproduktion (Pol 3) sucht ihren Standort angesichts der von ihr induzierten Transportströme (Beschäftigungsverkehr, Zuliefer- und Distributionsverkehr) und seinem hohen Emissionsniveau in klassischen GE- und GI-Gebieten¹⁴.

Parallel und zum Teil mit dem Aufstieg der urbanen Produktion verbunden ist die zunehmende Bedeutung der städtebaulichen Qualität. Ähnlich wie bei den Dienstleistungen ist die Qualität der Produkte immer weniger sinnlich wahrnehmbar. Die Betriebe sind zunehmend darauf angewiesen im semiotischen Sinne Zeichen durch ihr Gebäude, die Lage und das städtebauliche Umfeld zu setzen. Es wird eine Umgebung gefordert, die die Kreativität stimuliert.

Die handwerkliche Produktion (Pol 1) siedelt bevorzugt, angesichts der meist geringen Emissionen und der Nähe der

Abb. 10

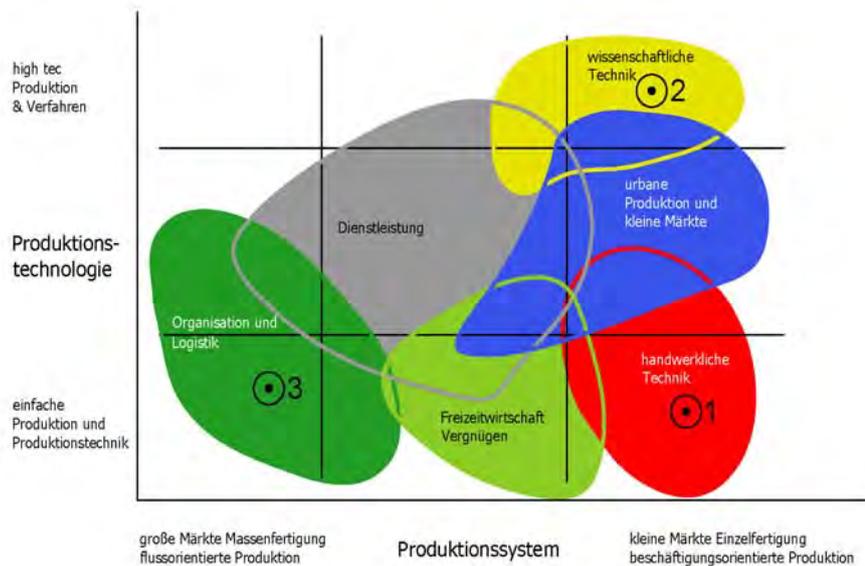
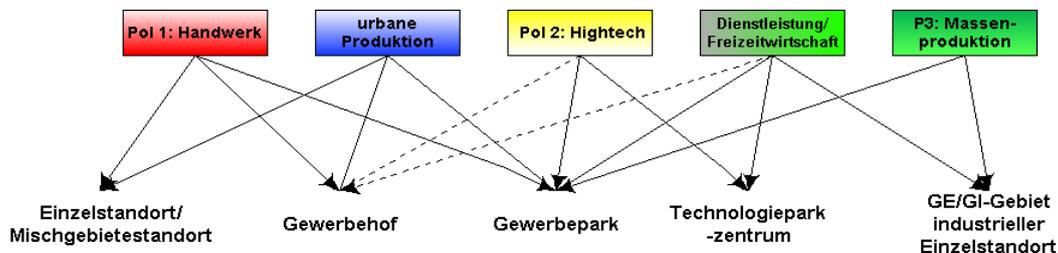


Abb. 11: Betriebsarten und Standortformen



¹⁴ In den letzten Jahren sind in der Chemischen Industrie vermehrt so genannte Industrieparks entstanden. Ähnliche Konzepte werden auch in der Automobil-Industrie entwickelt (Daimler, Opel). Vgl. hierzu: Baumann, M.: Industrieparkkonzepte. In: Chemie & Wirtschaft. 2005 (Sonderheft); Gareis, K.: Das Konzept Industriepark aus dynamischer Sicht. Wiesbaden 2002; Bratke, J.: Industrieparks. Berlin 2004;

Die Arbeitsstätten sind in dieser Sicht keine funktionale Hülle für die Produktion, sondern sie drücken Kompetenz des Betriebes aus und schaffen Vertrauen in die Zuverlässigkeit der Produkte. Gerade für die Betriebe des zweiten Pols – mit den neuen noch "unbekannten" Produkten – ist die Notwendigkeit eines angemessenen Auftritts von besonderer Bedeutung, da sie damit ihre Seriosität und Qualität unter Beweis stellen wollen und können.

Abb. 12: Attraktive Gestaltung öffentlicher Flächen in einem Gewerbegebiet



Es wird deutlich, dass sich Gewerbebestände zu den Betrieben oder Wirtschaftszweigen und deren Eigenschaften nicht wie ein Schlüssel zum Schloss verhalten. Eine derart genaue Abstimmung zwischen den Betrieben und den Gewerbegebieten ist nicht möglich, so dass sich nur offensichtliche Extreme ausschließen. Andererseits bestehen Anforderungen aus betrieblicher oder städtebaulicher Sicht, die unbedingt erfüllt sein müssen.

Vor diesem Hintergrund zeigen Bestandsaufnahmen das "chaotische" Nutzungsmuster. In Abhängigkeit vom Mischungsverhältnis, aber auch der branchen- und betriebsspezifischen Dynamik, besteht in der Realität eine deutlich geringere "Ordnung" als theoretisch erwartet werden kann. Eine detaillierte Steuerung der Nutzung ist kaum möglich¹⁵.

Es geht aber auch nicht alles, da dies die Qualitäten eines Gewerbebestandes für die ökonomisch und politisch schwächeren Nutzungen zerstören wird. In der politischen Wertigkeit sind die schwächeren Betriebe, jene mit einer geringen Beschäftigtenzahl, geringem Wachstum und komplizierten Anforderungen (wie Erreichbarkeit zum Zentrum und ähnlichem). Ein quasi evolutionären Entwicklungsprozess drängt derartige Nutzungen mit geringerem Prestige und Zahlungsfähigkeit bzw. -bereitschaft heraus.

7. Resümee und Empfehlungen

Die Untersuchung zeigt, dass die Wirtschaft der Stadt München auf einen günstigen Entwicklungsverlauf zurückblicken kann. Besonders hervorzuheben ist, im Vergleich zu anderen Städten dieser Größe, die Stabilität der Produktion.

Vor diesem Hintergrund haben die Gewerbe- und Industrieflächen für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt München eine große Bedeutung. Die Prognose zeigt, dass mit einer Flächennachfrage von ca. 170 ha bzw. 120 ha unter Einrechnung der Wiedernutzung eines Flächenanteils bis zum Jahr 2030 gerechnet werden muss. Dieses Ergebnis basiert auf zwei verschiedene Prognoseansätzen und kann nach unseren Erfahrungen – unter Fortsetzung der gegenwärtigen Verhältnisse – als valide gelten. In der Berechnung wurde die insgesamt hohe Nutzungsintensität in München durch eine eigene Flächenkennziffer berücksichtigt.

Die knappe Hälfte dieser Fläche wird für emissionsintensives Gewerbe (Produktion/Fertigung, Logistik, Baugewerbe) benötigt. Von einem kleinen Teil dieser Flächen bzw. der dort gegebenen Betriebsteile werden auch Gefahren ausgehen. Die übrigen Flächen werden von Betrieben mit geringeren Emissionen nachgefragt.

Die städtebauliche Dynamik und die betrieblichen Entwicklung durchkreuzen den längerfristigen Planungsprozess immer wieder. Die Befragung zeigt aber, dass die Unternehmen ihren Standort bisher positiv bewerten und die erforderlichen Anpassungen an die betriebliche Entwicklung und Stadtplanung gelingt.

Die bestehende Differenzierung der Münchener Gewerbegebiete (A- und B-Flächen) entsprechen in ihrer Ausstattung den grundsätzlich Anforderungen. Es war nicht Gegenstand dieser Untersuchung den Bestand mit den Anforderungen abzugleichen, so dass keine abschließende Stellungnahme möglich ist. Die kursorische Begehung einiger Gewerbegebiete, die in den letzten Jahre entstanden sind, und die verfügbaren Materialien, lassen aber erwarten, dass die Anforderungen der Betriebe erfüllt werden können.

Gewerbeflächenentwicklung heißt gegenwärtig in München in erster Linie den Bestand auf einem möglichst hohen Niveau zu erhalten, die Gewerbegebiete zu modernisieren und in ihrer Entwicklung zu fördern.

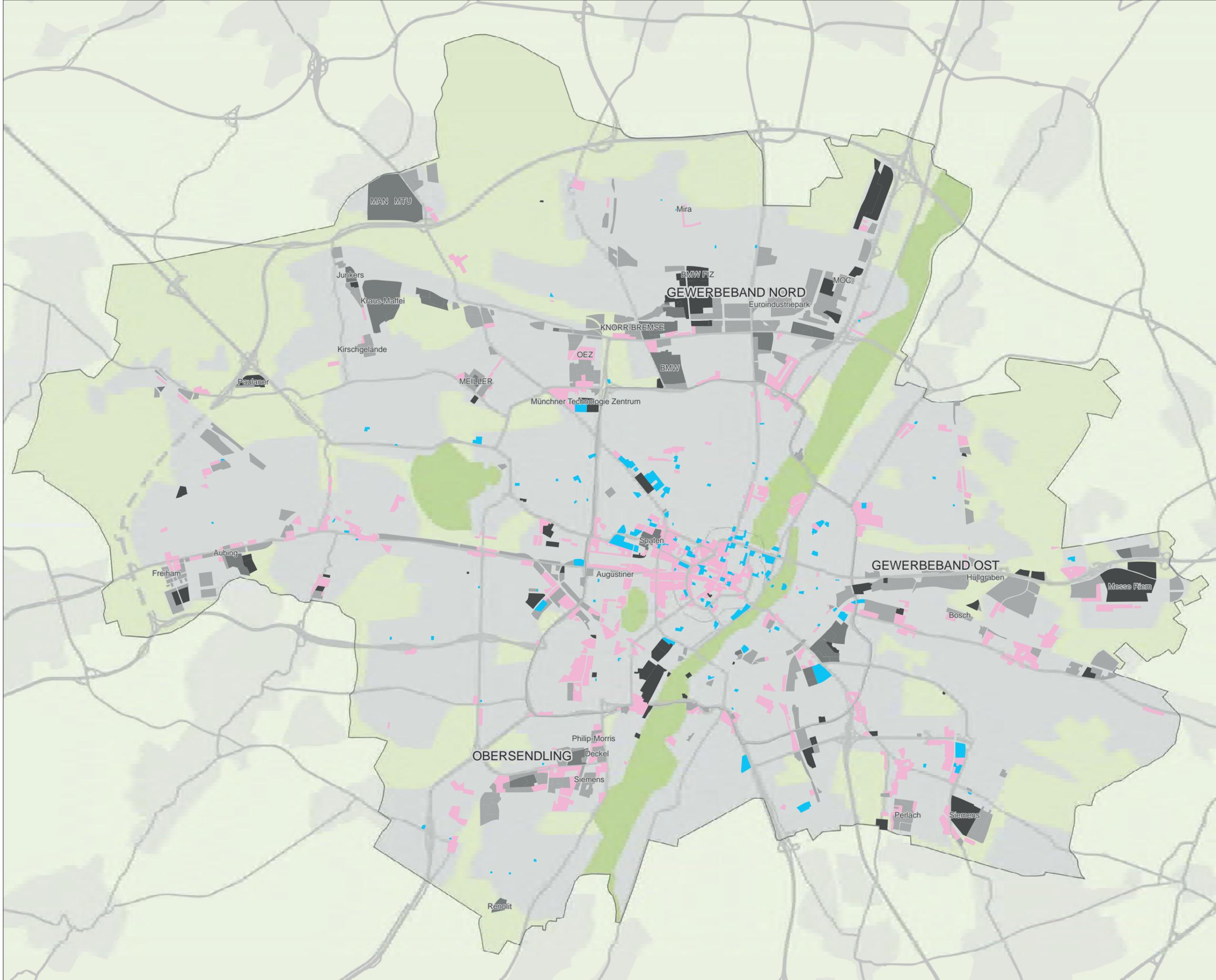
München/Dortmund Okt. 2013

Hanns Werner Bonny

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34, 44139 Dortmund
Tel. 0231/557114-0; Fax 0231/557114-99
Mail: info@planquadrat-dortmund.de

¹⁵ erinnert sei in diesem Zusammenhang an den Ausschluss oder Steuerung des Einzelhandels in Gewerbegebieten. Die rechtliche Seite einer Nutzungssteuerung ist nicht zu unterschätzen.



Gewerbe und Industrieflächen

- Gewerbegebiete
- Industriegebiete

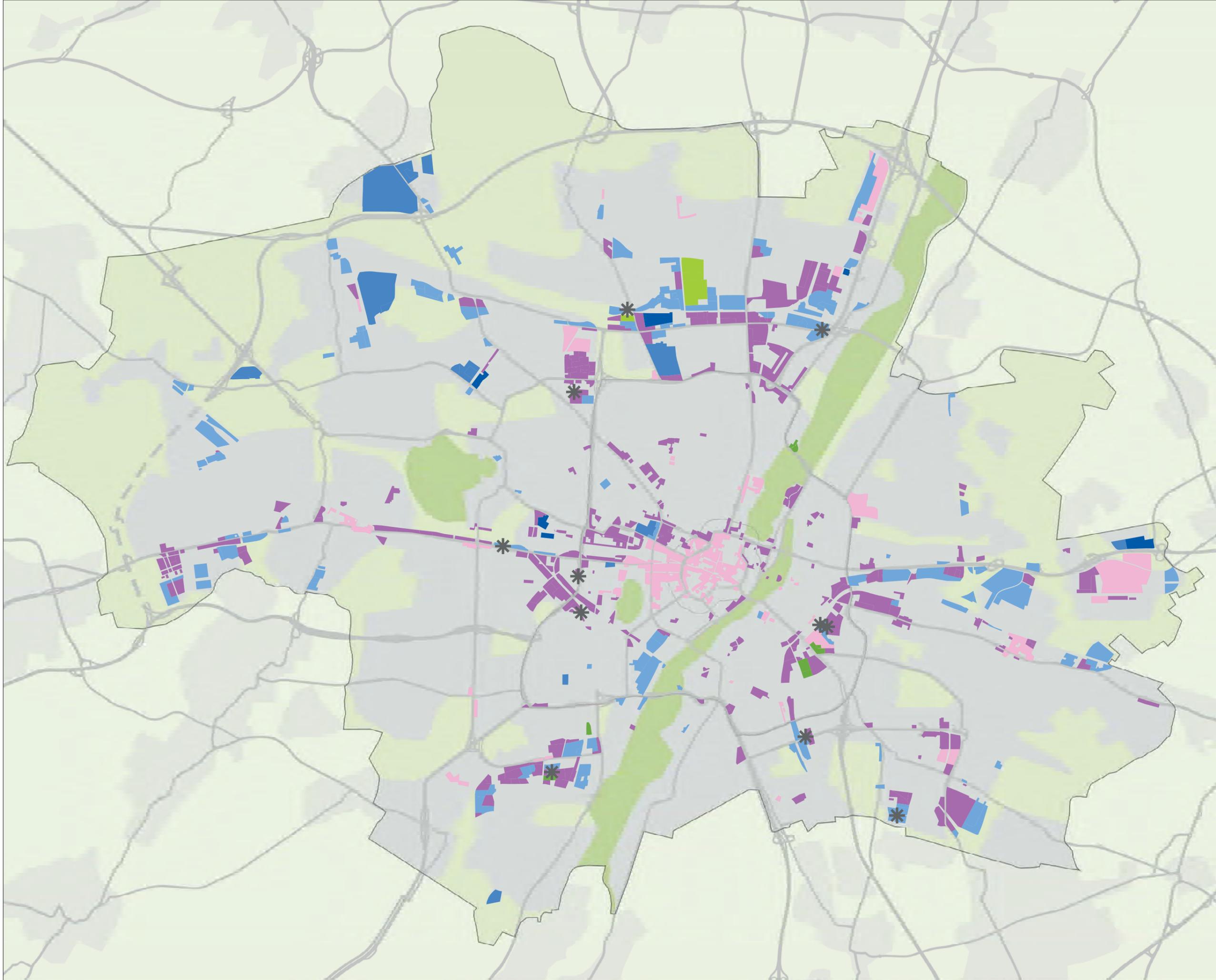
Weitere gewerblich genutzte Flächen

- Mischbauflächen und Kerngebiete
- Sondergebiete (gewerbliche Nutzung)
- Gemeinbedarfsflächen Verwaltung

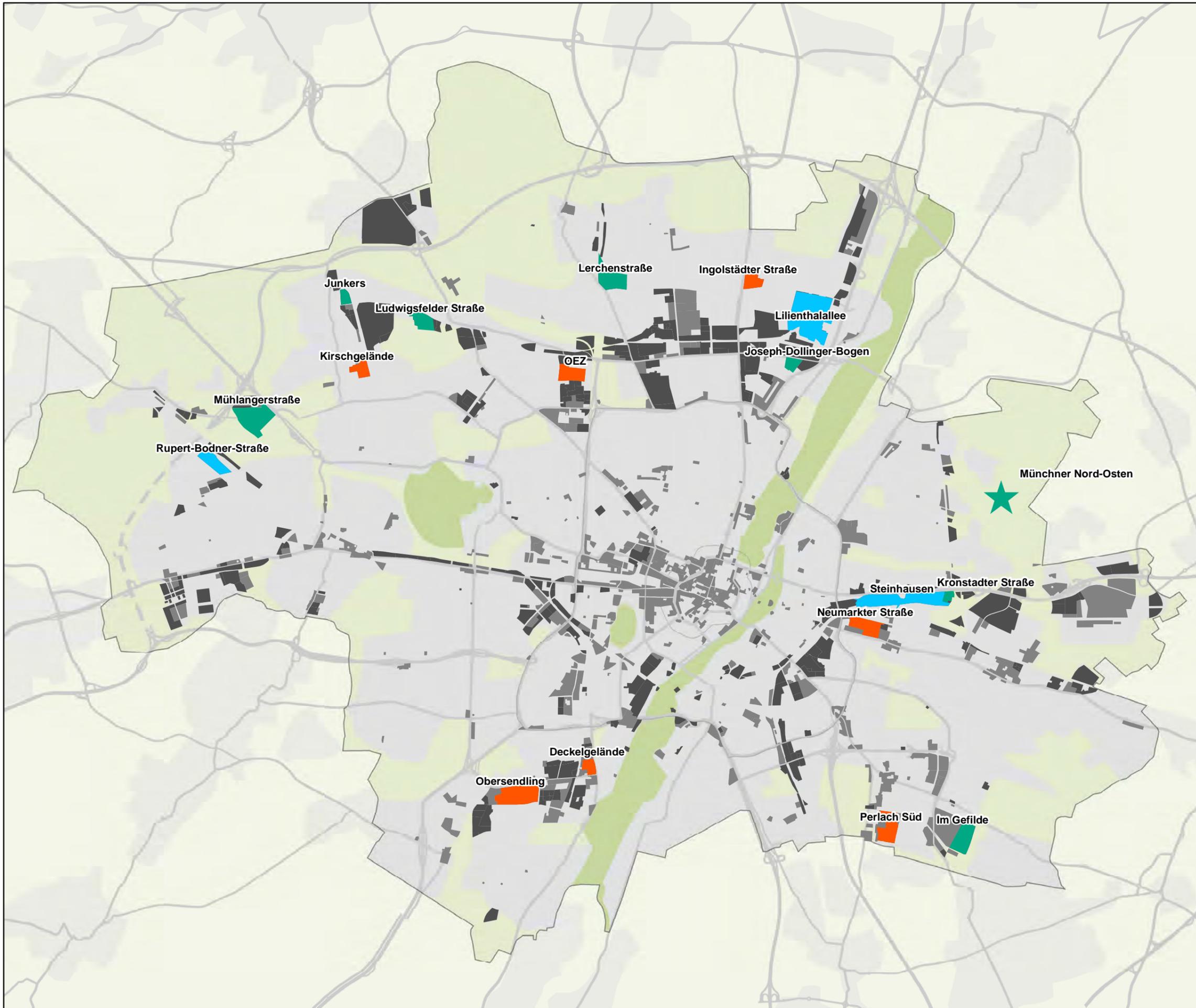
Datengrundlagen: Geodatenpool
Fachliche und graphische Überarbeitung:
Stadtentwicklungsplanung, HA I/42
Stand: Flächennutzungsplan 2015



Gesamtschau
Typisierung der
Gewerbe- und Mischflächen



- Gewerbe A-Flächen**
- Produktion und Industrie
 - Logistik
 - kleinteiliges klassisches Gewerbe
- Gewerbe B-Flächen**
- Büro, verdichtetes Gewerbe
 - Stadtteilzentren und Veranstaltungen
- Moderne Gewerbe**
- Forschung und Entwicklung
 - Privater Gewerbehof
- * Städtischer Gewerbehof (Stand 2015)



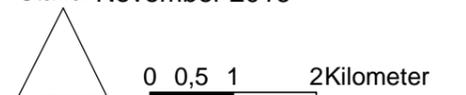
Maßnahmenkonzept

-  Neuentwicklung und Erweiterung
-  Umstrukturierung und Revitalisierung
-  Bestandsentwicklung
-  Untersuchungspotenzial für Neuentwicklungen

Gewerbekulisse

-  Gewerbe- und Industriegebiete
-  Mischbauflächen und gewerbliche Sondergebiete

Datengrundlagen: Geodatenpool
Fachliche und graphische Überarbeitung:
Stadtentwicklungsplanung, HA I/42
Stand: November 2016



Bezirksausschuss 14 Berg am Laim
UA Planung, Bau, Verkehr, Umwelt
Robert Kulzer, Vorsitzender

Der BA 14 Berg am Laim möge beschließen:

Die LH München bzw. das Planungsreferat entwickelt gemeinsam mit dem Bezirksausschuss, Grundeigentümern, ggf. Bürgervertretern und anderen Referaten bzw. Fachstellen ein Strukturkonzept für das Gebiet des derzeit noch geltenden Aufstellungsbeschlusses A2030, der die im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gekennzeichneten Flächen beidseits der Neumarkter Straße umfasst.

Dieses Strukturkonzept soll insbesondere folgende Aspekte untersuchen:

- - Bestandsaufnahme und Bewertung der derzeitigen gewerblichen Nutzungen im Gebiet hinsichtlich Struktur, Zukunftsfähigkeit, Verträglichkeit etc.
- - Festlegung von Flächen, die als Gewerbegebiet erhalten und ertüchtigt werden sollen
- - Definition von Flächen, die derzeit schon bzw. künftig nicht mehr als Gewerbeflächen genutzt werden (müssen), sondern anderen Nutzungsformen unterliegen (können), wie z.B. Büros, Ateliers, Wohnraum, Religion, Hotel, etc.
- - Festlegung von Flächen, die auch für Misch- bzw. Wohnnutzung umgewidmet werden können, insbesondere angrenzend zu den bereits bestehenden Wohnquartieren im Umfeld
- - räumliche Klärung und Sicherung einer neuen Grünachse in Nord-Süd-Richtung, welche die bestehenden Wegeverbindungen (Fehwiesenanger) und die in Planung befindlichen (Alter Rosenheimer Bahndamm) miteinander verknüpfen kann

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss 2030 hat sein Ziel, die Erhaltung und Entwicklung der genannten Flächen für Gewerbe nicht erreicht. Das Gewerbegebiet befindet sich weiterhin in einer Abwärtsentwicklung, soweit es Gewerbe angeht, bzw. in einer Konversion hin zu anderen Nutzungen, angefangen bei Ateliers und Wohnraum über Einzelhandel und Hotels bis hin Spielhallen und Rotlichtbetrieben.

Angesichts des Flächenmangels nicht nur in Berg am Laim und auch angesichts der rundum benachbarten höherwertigen Nutzungen (Misch- und Wohngebiete, Grün- und Biotopflächen), aber auch in Anbetracht der aktuell umgesetzten (Wohnateliers, Discounter, Spielhallen, etc.) bzw. in Planung befindlichen Projekte (Kaufland, Hotelprojekte, Sportverein, Bäckerei, etc.), die kein erkennbares Nutzungsschema aufweisen, ist eine Steuerung der weiteren Entwicklung des genannten Gebietes dringend notwendig, bevor hier weiterhin Fakten geschaffen werden, die der Flächen- und Quartiersentwicklung zum Teil abträglich sind.

Das Gebiet nimmt eine sehr zentrale Lage in Berg am Laim ein, die einzelne Stadtquartiere von einander trennt und ein Zusammenwachsen in der derzeitigen Struktur verhindert. Damit kommt einer verbesserten örtlichen Struktur auch eine übergeordnete Bedeutung zu. Das gilt insbesondere für die mögliche Verknüpfung bestehender Wohnquartiere mit den neu zu schaffenden Grünbereichen im nördlichen Teil Berg am Laims (frühere Bahnflächen), für die hier Wegeverbindungen gesichert werden könnten.

Umgekehrt gilt, dass sich mögliche Fehlentwicklungen, wie eine derzeit mögliche Konzentration verkehrsintensiver Projekte entlang der Berg-am-Laim-Straße, auch auf angrenzende Quartiere auswirken.

Angesichts der derzeit erkennbaren Dynamik neuer Nutzungsüberlegungen gilt es, hier keine Zeit mehr zu verlieren, sondern schnell in Ordnungs- und Planungsschritte einzusteigen. Ein Strukturkonzept kann aus Sicht des BA 14 ein wichtiger Schritt hierfür sein.



Herrn
Oberbürgermeister
Christian Ude
Rathaus
80331 München

Stadtrat Josef Schmid
Stadträtin Eva Caim

ANTRAG
07.11.2013

Berg-am-Laim-Straße /Gewerbegebiet Neumarkter Straße

Das anstehende Strukturkonzept für o.g. Bereich berücksichtigt auch die Verkehrsproblematik.

Begründung:

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung berichtete die Verwaltung dem Stadtrat, dass für o.g. Bereich ein Strukturkonzept erarbeitet wird. Erste Ergebnisse sollen bis Ende des Jahres vorliegen.

Im Rahmen des Strukturkonzeptes sollen mögliche Steuerungsmöglichkeiten ausgelotet und die Umnutzung zu Wohnen geprüft werden.

Da vor Ort auch der zunehmende Verkehr, durch Neubaugebiete und Umnutzungen zusätzlich verstärkt, eine wichtige Rolle spielt, soll das Strukturkonzept auch diesen Aspekt berücksichtigen und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen.

Josef Schmid, Stadtrat
Fraktionsvorsitzender

Eva Caim, Stadträtin



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, den 23.02.2016

**Neuordnung des Wohn-Gewerbegebiets in Perlach, südlich des S-Bahnhofes,
Umgriff: südlich der Gleistrasse, westlich der Nailla-/Hofer-Straße, nördlich der
Stadtgrenze, östlich der Unterhachinger Straße**

Antrag

Das Planungsreferat stellt dem Stadtrat die aktuelle planerische und bauliche Situation südlich des S-Bahnhofes Perlach dar und die perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten durch den geplanten barrierefreien Ausbau des S-Bahnhofes (vorr. 2018) – mit dem Ziel, den Wohnungsanteil bei der künftigen Flächenverteilung deutlich zu erhöhen. Dargestellt werden sollen auch Verbesserungen zu Gunsten einer Vernetzung von Natur-, Grün- und Erholungsflächen.

Begründung:

Das Gebiet südlich des S-Bahnhofes Perlach hat in den letzten Jahren einige strukturelle Veränderungen erfahren, z. B. Betriebsstilllegungen, Umnutzung von gewerblichen Grundstücken zu Bildungseinrichtungen, Ansiedlung von Rotlicht-Gewerbe. Bislang ist die städtebauliche Entwicklung des Gebietes nur in einem kleinen durch B-Pläne geregelt. Insgesamt jedoch stand dieses Gebiet, das partiell auch als Wohngebiet genutzt wird, nicht im Fokus der Stadtplanung.

Durch den nun fest geplanten barrierefreien Ausbau des S-Bahnhofs mit verbessertem Anschluss nach Süden ergeben sich auch hier neue städtebauliche Perspektiven für die Stadtplanung. Die Gegenüberstellung des Status quo mit möglichen städtebaulichen Perspektiven könnten eine gute Grundlage für ein Bauleitplan-Verfahren sein, bei dem das gesamte Viertel profitieren könnte.

Fraktion
Die Grünen – rosa - liste

Initiative:
Herbert Danner, Gülseren Demirel, Paul Bickelbacher, Sabine Nallinger, Anna Hanusch

Mitglieder des Stadtrates



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, den 06.07.2016

München braucht eine Gewerbeflächengesellschaft – Innovative städtebauliche Entwicklungen in städtischer Hand vorantreiben

Antrag

- 1. München baut eine städtische Gesellschaft auf, die**
 - **in Kern- und Mischgebieten Wohn- und Gewerbeflächen entwickelt und**
 - **in Neubau- und Sanierungsgebieten Erdgeschossflächen für gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen entwickelt und vermarktet.**
- 2. Die Flächen können sowohl im Besitz der Gesellschaft sein als auch von ihr gemanagt werden. Der fertiggestellte Wohnraum kann an die GWG übertragen werden.**
- 3. Es wird geprüft, ob die MGS diese Aufgaben zukünftig übernehmen kann.**

Begründung:

Städtische Grundstücke, für die eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung (auch mit höherem Gewerbeanteil) vorgesehen ist, sollten von der der LHM selbst entwickelt und bebaut werden können. Hierfür bedarf es einer darauf spezialisierten städtischen Gesellschaft, da die die Kernkompetenz der Wohnungsgesellschaften beim Bau von Wohnungen liegt und sie damit ausgelastet sind.

Gerade im Hinblick auf die anstehende schwierige städtebauliche Entwicklung der der letzten freien städtischen Flächen (Kasernengelände, Freiham, u.v.m.) ist es geboten, die Realisierung städtebaulicher Ziele in die eigene Hand zu nehmen. Dazu ist eine eigene städtische Gesellschaft am besten in der Lage. Selbst entwickeln und bauen ist allemal besser als sich vom (Spekulations-)Markt abhängig zu machen und als Ergebnis teuren Wohnraum zu bekommen. Der an die GWG übertragene Wohnraum bleibt hingegen in städtischer Hand. Eine solche Gewerbeflächengesellschaft könnte auch für einen guten Branchenmix sorgen und die Vermarktung von Erdgeschossflächen in Neubaugebieten übernehmen, so dass eine städtebauliche Entwicklung mit Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss zugunsten einer funktionalen Nutzungsmischung ermöglicht wird, die von privater Seite häufig abgelehnt wird. Vorbild für ein solches Management von Erdgeschossnutzungen ist die Seestadt Aspern in Wien. Hier ist eine städtische Gesellschaft für die Vermietung der Erdgeschosse zuständig. Sie erfragt die Bedürfnisse der Quartiersbewohner*innen und kann auch einen gewissen Ausgleich bezüglich der Miethöhen herstellen. (

<http://www.aspern-seestadt.at/resources/files/2013/11/5/3142/2011-citylab-report-2-2-die-instru>

[mente-des-staedtebaus.pdf](#)).

Die LH München verkaufte bislang Flächen mit gemischter Nutzung (Wohnen, Einzelhandel, Kultur) - also klassische Kerngebietsflächen - an Dritte (beispielsweise am Hanns-Seidel-Platz, Pasinger Marienplatz, Funkkaserne MK1, Riem WA4, Pasing Landsberger Str./Offenbachstr., "Sendlinger Wüste" an der Pfeufer/Radlkoferstraße MK6). Damit sind sie dem Zugriff für eine städtebauliche Entwicklung entzogen.

Die MGS würde sich u.a. anhand der in Sanierungsgebieten der Sozialen Stadt und der aktiven Zentren erworbenen Kompetenzen beim Leerstandsflächenmanagement und der Erfahrungen mit gemischten Nutzungen dazu eignen, zu einer solchen Gesellschaft weiterentwickelt zu werden. Dieses „Kapital“ gilt es zu nutzen. Die MGS soll daher für dieses neuen Aufgabenfeld personell ertüchtigt werden. Die Satzung ist entsprechend anzupassen.

Wir bitten, wie in der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehen, um eine fristgemäße Bearbeitung unseres Antrages

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Gülseren Demirel
Paul Bickelbacher
Herbert Danner
Anna Hanusch
Sabine Nallinger

Mitglieder des Stadtrates



An den Oberbürgermeister
der Landeshauptstadt München
Herrn Dieter Reiter
Rathaus, Marienplatz 8
80331 München

München, 14.09.2016

ANTRAG

Mangelware Platz – Schaffung von Gewerbeflächen durch Überbauung von Parkplätzen

Die Landeshauptstadt München prüft die Möglichkeit in Gewerbegebieten, in denen es nicht möglich ist Wohnraum zu schaffen, Parkplätze von Discountern, P&R-Anlagen usw. mit Gewerbe zu überbauen. Bei Neubauten wird dies sofort umgesetzt.

Begründung:

Überall in der Landeshauptstadt München fehlt es an Wohnfläche. Aber auch der Platz an Gewerbeflächen ist rar. Dabei wird in der Stadt immer noch viel dringend benötigter Platz für Parkplätze verschwendet. Die Idee der Überbauung mit Wohnflächen wird bereits seit einigen Jahren von den verschiedenen Parteien angeregt. In Gewerbegebieten in denen die Schaffung von Wohnraum nicht zulässig ist, wäre eine Überbauung dennoch sinnvoll um auch Platz für dringend benötigte Büroflächen zu bekommen. Auch Hotels oder anderes Gewerbe könnte diese neu geschaffenen Flächen über Parkplätzen nutzen. Profitieren könnte davon auch der Wohnungsmarkt, da andernorts Büroräume dringend benötigten Wohnraum belegen würde.

Initiative: Johann Altmann

weitere Fraktionsmitglieder: Dr. Josef Assal, Eva Caim, Richard Progl, Mario Schmidbauer

BAYERNPARTEI Stadtratsfraktion

Rathaus, Marienplatz 8 • Geschäftsstelle: Zimmer 116 • 80331 München
Telefon: 089 / 233 – 207 98 • Fax: 089 / 233 – 207 70



Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus

München, den 20.10.2016

Urbane Mischung in dafür geeigneten Gewerbegebieten steuern

Antrag

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung untersucht sukzessive die Münchner Gewerbegebiete mit dem Ziel, die dafür geeigneten Bereiche von Gewerbegebieten in Mischgebiete umzuwandeln.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung leitet zeitnah eine entsprechende Entwicklung im Gewerbegebiet Neumarkter Straße ein.

Begründung

Viele Gewerbegebiete verlieren nach und nach ihre Funktion als klassische Gewerbegebiete und sollten im Sinne einer urbanen Mischung weiterentwickelt werden. Derzeit gibt es bereits einige Beispiele für solche Entwicklungen in der LH München, nämlich das Werksviertel, das Kreativquartier und die WERKSTADT in Obersendling. Bei diesen Beispielen handelt es sich um einen aktiv gesteuerten Prozess, der auch für weitere Gewerbegebiete wünschenswert wäre.

Hilfreich für diese Entwicklung dürfte die zukünftig mögliche Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ sein, die eine Mischung zwischen Wohnen und Arbeiten erleichtert. In gründerzeitlichen Wohngebieten gibt es noch einige Beispiele von gut funktionierendem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, die bei intelligenten Neuplanungen umso besser verträglich angeordnet werden können.

Eine verstärkte Wohnnutzung in diesen Gebieten muss nicht zwangsläufig mit einer Verringerung von Gewerbeflächen einhergehen, wenn die Gewerbeflächen zunehmend in Gewerbehöfen gestapelt werden.

Insbesondere der Bereich um die Neumarkter Straße bedarf zeitnah einer solchen gesteuerten Entwicklung. Die gute ÖPNV-Erschließung, die städtebauliche Entwicklung Baumkirchner Straße, das Quartierszentrum Berg am Laim und das benachbarte Werksviertel einerseits sowie Leerstände im Gewerbe andererseits sprechen für eine zeitnahe gezielte Entwicklung zu einem Mischgebiet mit vermehrter Wohnnutzung. Hierfür ist neben der geänderten Ausweisung ein aktives Stadtteilmanagement erforderlich, das die betroffenen Grundeigentümer mit einbezieht. Wir bitten, wie in der Geschäftsordnung des Stadtrates vorgesehen, um eine fristgemäße Bearbeitung unseres Antrages.

Fraktion Die Grünen-rosa liste

Initiative:

Paul Bickelbacher, Herbert Danner, Anna Hanusch, Sabine Nallinger, Gülseren Demirel

Mitglieder des Stadtrates