

Wohnungsnot an der Wurzel packen – Moratorium für Gewerbeflächenausweisung

Antrag Nr. 14-20 / A 05795 von der ÖDP vom 09.08.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17061

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 14.01.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag Nr. 14-20 / A 05795 von der ÖDP vom 09.08.2019
Inhalt	In der Vorlage wird die Notwendigkeit zur Ausweisung von Gewerbeflächen dargestellt.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	Ein Moratorium für Gewerbeflächenausweisung wird abgelehnt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Gewerbeflächenentwicklungsprogramm – Moratorium- GEWI – Gewerbeflächenausweisung
Ortsangabe	-/-

Wohnungsnot an der Wurzel packen – Moratorium für Gewerbeflächenausweisung
Antrag Nr. 14-20 / A 05795 von der ÖDP vom 09.08.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17061

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 14.01.2020 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis		Seite
I.	Vortrag des Referenten	1
	1. Sachverhalt	1
	2. Fazit	5
II.	Antrag des Referenten	6
III.	Beschluss	6

Wohnungsnot an der Wurzel packen – Moratorium für Gewerbeflächenausweisung

Antrag Nr. 14-20 / A 05795 von der ÖDP vom 09.08.2019

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17061

1 Anlage

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 14.01.2020 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Herr Stadtrat Tobias Ruff von der ÖDP hat am 09.08.2019 den Antrag Nr. 14-20 / A 05795 gestellt (Anlage 1), wonach die aktuelle Wohnungsknappheit ganz wesentlich Resultat eines Überangebots von Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen sei, da in den letzten Jahrzehnten im Verhältnis zu viele Gewerbeflächen bei zu wenig Wohnflächen entstanden seien und der Stadtrat daher ein Moratorium zur Gewerbeflächenausweisung beschließen solle, um den Münchner Wohnungsmarkt zu entlasten.

1. Sachverhalt

Die Knappheit auf dem Wohnungsmarkt wird selbstverständlich auch vom Referat für Arbeit und Wirtschaft mit großer Besorgnis festgestellt. Gleichwohl ist die Wohnungsknappheit in München kein Resultat eines Überangebots an Gewerbeflächen, der dadurch bedingt sei, dass in den letzten Jahren im Verhältnis zu viele Gewerbeflächen bei zu wenig Wohnflächen entstanden sind. Im Gegenteil wurden z.B. seit 2008 über 2 Mio. m² Geschossfläche Wohnen auf ursprünglichen Gewerbeflächen geschaffen. Dies entspricht in Summe ca. 20.000 Wohneinheiten.

Die letzten 15 – 20 Jahre waren geprägt von einem zusehends verknappenden Gewerbeflächenangebot für klassisch gewerbliche Nutzungen. So sind in den letzten 10 Jahren 67 ha Flächen in Saldo für klassisches Gewerbe (GE/A) verloren gegangen. Auch in den nächsten Jahren werden laut aktuellen städtebaulichen Planungen voraussichtlich 35 ha an GE/A-Flächen verloren gehen, ohne dass Baurechte für klassisches Gewerbe geschaffen werden. Daraus resultiert ein Verlust von insgesamt 100 ha GE/A-Flächen (vgl. Antwortschreiben des Referats für Arbeit und Wirtschaft vom 01.04.2019 zur Anfrage der Stadtratsfraktion GRÜNE/ROSA LISTE Nr. 14-20 / F 01381 vom 16.01.2019).

Mittelständische Unternehmen des klassischen Gewerbes und Handwerksbetriebe, die in München einen Standort für eine Betriebserweiterung bzw. -verlagerung suchen, stehen somit immer weniger Flächenangebote zur Verfügung. Im Bereich der städtischen Flächen ist das Angebot aufgebraucht.

Auch bei den Büroflächen ist das Angebot beinahe erschöpft. In München herrscht nahezu Vollvermietung bei konstant niedrigem Leerstand. Nach aktuellem Stand (3. Quartal 2019) beträgt die Leerstandsquote im Stadtgebiet 1,0 %, innerhalb des Mittleren Rings gerade mal 0,3 %. Derzeit lässt sich zwar eine anziehende Neubautätigkeit bei Büroflächen feststellen, die aber nicht zu einer Entlastung auf dem Büromarkt führen wird, da 300.000 m² auf Eigennutzer entfallen und 414.000 m² bereits vermietet sind.

Der eigentliche Bedarf für eine Neuausweisung von Gewerbeflächen, der im Rahmen eines Gutachtens zur wissenschaftlichen Erarbeitung der Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) für München im Rahmen des Beschlusses zur Fortschreibung des GEWI (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07490 vom 15.03.2017) ermittelt wurde, liegt bei 120 ha. Hiervon sind allein 111 ha Verlagerungsbedarfe Münchner Firmen. Die vorhandenen Gewerbeflächen, die aufgrund von Fluktuationen Münchner Firmen für deren Veränderungsbedarf, der auch in dem Antrag der ÖDP anerkannt und befürwortet wird, zur Verfügung stehen, sind also bei Weitem nicht ausreichend, um den gutachterlich bestätigten Veränderungs- und Verlagerungsbedarf zu decken.

Der Stadtrat hat sich daher vor Jahresfrist ausführlich mit dem Thema der Notwendigkeit der Gewerbeflächenausweisung und der Gewerbeflächenentwicklung befasst und in seiner Sitzung vom 19.12.2018 die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms – GEWI (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 02731) beschlossen. Im Einzelnen sind in der Beschlussfassung zur Fortschreibung des GEWI u.a. folgende notwendigen Maßnahmen und strategische Themen beschrieben:

1. Neuausweisungen von Gewerbeflächen

Aufgrund der Flächenknappheit und -konkurrenz zu nichtgewerblichen Nutzungen (Wohnen, soziale Infrastruktur, Grünflächen) in München ist es nicht realistisch, das in der GIFPRO-Prognose ermittelte Ziel von 120 ha zu erreichen. Das vom Stadtrat beschlossene Ziel von ca. 35 ha neu zu schaffender Gewerbefläche ist daher nur eine Mindestanforderung an notwendigen und bedarfsgerechten Gewerbeflächen, um die sogenannte Münchner Mischung (größtmöglicher Branchenmix von Großunternehmen, Mittelstand, Start-Ups sowie traditionellen Handwerksbetrieben) zu erhalten. Die 35 ha sind zwingend erforderlich, um die Stabilität, Flexibilität und Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes München zu gewährleisten. Im Einzelnen sind in der Beschlussfassung zur Fortschreibung des GEWI folgende Neuausweisungen vorgesehen:

- Im nordöstlichen Teilbereich der ehemaligen Funkkaserne westlich des Joseph-Dollinger-Bogens sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung als Gewerbefläche mit angrenzender urbaner Nutzungsmischung geschaffen werden.
- Die Entwicklung des Gebiets Junkersgelände wird auf Grundlage der Bauleitplanung weiter verfolgt.

- Die Entwicklung des Standortes Ludwigsfelder Straße ist mit den Zielen zur Gewerbeflächenentwicklung sowie der Standortprüfung für eine Bezirkssportanlage weiterzuverfolgen.
- Im Bereich des Gewerbegebietes an der Kronstadter Straße sollen die Voraussetzungen für die Nutzung als Gewerbefläche nach Beendigung der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft geschaffen werden.
- Für das Gebiet südlich der Mühlangerstraße sind als Grundlage für die Beurteilung, wie das Gebiet gewerblich entwickelt werden kann, eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie ein Verkehrsgutachten zu vergeben.
- Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen im Bereich des Münchner Nordostens wird neben dem Schwerpunkt Wohnen weiterverfolgt.
- Im Bereich des geplanten Kooperativen Stadtentwicklungsmodells für Feldmoching-Ludwigsfeld wird auch die Entwicklung neuer Gewerbeflächen verfolgt.
- Der Flächennutzungsplan im Bereich „Obere Mühlstraße“ wird von Landwirtschaft (LW) zu Gewerbegebiet (GE) geändert.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft werden in 2020 den Stadtrat über den aktuellen Planungsstand der o.g. einzelnen Maßnahmen informieren.

2. Flächensparendes Gewerbe

Gewerbegebiete wie Freiham, Messestadt Riem Ost, Koppstraße und Schwablhofstraße stehen für eine erfolgreiche städtische Mittelstandspolitik. Betriebe des klassischen Gewerbes haben oftmals einen höheren Bedarf an Freilager- und Hallenflächen. Mit der Bereitstellung kleinparzellierbarer Gewerbeflächen ist es der Landeshauptstadt München in den letzten Jahren gelungen, klein- und mittelständischen Betrieben und inhabergeführten Unternehmen bedarfsgerechte Standortbedingungen anzubieten. Mittlerweile ist das Angebot an städtischen Gewerbeflächen für klassisches Gewerbe aufgebraucht.

Aufgrund der allgemeinen Flächenknappheit ist es nun mehr notwendig, im Rahmen des Möglichen, flächensparende Gewerbeflächen mit einer höheren baulichen Dichte, darunter auch gemischt genutzte Immobilien, zu entwickeln. Dabei sind auch für das klassische Gewerbe künftig höhere Dichten anzustreben.

3. Gewerbehofprogramm

Am 18.11.1993 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt München ein Gewerbehofprogramm mit dem Ziel, ein flächendeckendes Netz von Gewerbehöfen im Stadtgebiet aufzubauen. Fortschreibungen dieses Beschlusses erfolgten in den Jahren 1997, 2000, 2007 und 2018. Die Gewerbehofpolitik der Landeshauptstadt München ist seit Jahren ein wesentlicher Baustein der Mittelstandsförderung in München. Mit diesen Gewerbehöfen sollen kleinteilige Mietflächen angeboten werden. Das Flächenangebot in den Gewerbe-

höfen stärkt die diversifizierte Wirtschaftsstruktur in München mit ihren kleinen Unternehmen und internationalen Konzernen. In den bisher neun realisierten Münchner Gewerbehöfen steht ein Angebot von über 100.000 m² Mietfläche zur Verfügung. Zielgruppe sind im wesentlichen kleinere und mittlere Handwerksunternehmen und Existenzgründer.

In der Beschlussfassung zur Intensivierung des Gewerbehofprogramms vom 24.09.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 15570) ist das Referat für Arbeit und Wirtschaft mit der weiteren Umsetzung des Gewerbehofprogramms beauftragt und prioritär für die Standorte Viehhof, Freiham und Ostbahnhof die notwendigen Schritte durchzuführen, um die Entscheidungsgrundlage für das nächste Gewerbehofprojekt vorzubereiten.

4. Gewerbegebietsmanagement

Der Stadtrat hat in seiner Beschlussfassung zur Fortschreibung des GEWI (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 02731) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft beauftragt, das Handlungsfeld eines Gewerbegebietsmanagements zu intensivieren. Dazu gehört u.a. die Weiterentwicklung bestehender Gewerbegebiete, die Umsetzung von Mobilitäts- und Energiekonzepten und die Verbesserung der Infrastruktur.

Im Vorfeld hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft das Planungsbüro Studio Stadt Region beauftragt, im Rahmen eines Pilotprojektes für das Gewerbegebiet Neumarkter Straße ein Gewerbegebietsmanagement zu initialisieren. Nach einer einjährigen Pilotphase wurde das Pilotprojekt um ein weiteres Jahr verlängert und mit einem Abschlussworkshop am 13.11.2019 beendet, um es in den Regelbetrieb zu überführen.

Im laufenden Prozess hat sich gezeigt, dass ein erheblicher Koordinationsbedarf insbesondere zu den Themen Energieversorgung, Flächen-, Energie- und Ressourceneffizienz, Mobilitätskonzepte, Smart City-Lösungen, soziale Infrastruktur o.ä., besteht. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Nutzungskonkurrenzen und der sich weiter verknappenden Flächenverfügbarkeit wird die Notwendigkeit für ein entsprechendes Gebietsmanagement weiter steigen, um effizientere und nachhaltigere Lösungen zu organisieren.

5. Interkommunale Strategien

Allein in der Landeshauptstadt München werden mittel- bis langfristig nicht genügend Gewerbeflächen für alle Branchen zur Verfügung stehen. Ein weiterer Baustein zur Behebung des Gewerbeflächenmangels ist daher die Entwicklung von interkommunalen Gewerbeflächen, wie sie auch in der Beschlussfassung zum Gewerbeflächenentwicklungsprogramm vom 15.03.2017 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20/ V 07490) aufgeführt ist. Die Instrumente und Maßnahmen einer gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklung, wie z.B. ein interkommunaler Gewerbeflächenpool, ein regionaler Zweckverband, Instrumente des Regionalmanagements und ein regionaler Gewerbeflächenatlas sind im Be-

schluss beschrieben und werden weiterverfolgt.

2. Fazit

Ein grundsätzlicher, wie im Antrag geforderter Stopp einer Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbe ist in keiner Weise zielführend und wäre für München in vielfältiger Weise in sehr hohem Maße schädlich. Die Prosperität des Wirtschaftsstandortes München ist auf die „Münchner Mischung“ mit seiner vielfältigen Wirtschaftsstruktur und seinem bedarfsgerechten Angebot an Gewerbeflächen zurückzuführen.

Allein das Steuereinkommen an Gewerbesteuer betrug in 2018 mit 2,5 Mrd. € beinahe ein Drittel des gesamten städtischen Haushaltsvolumens an Einnahmen. Die Sicherstellung des hohen Bildungs- und Kinderbetreuungsniveaus, der Ausbau der Infrastruktur und die Sicherung des sozialen Friedens in München sind Schwerpunkte der jährlichen Ausgaben des städtischen Haushalts, die in dieser Qualität und mit diesem hohen Niveau nur denkbar mit den Einnahmen aus der Gewerbesteuer sind.

Die o.g. Maßnahmen und die strategischen Themen, insbesondere die Schaffung bedarfsgerechter Gewerbeflächen sind zum Erhalt sowie zur Weiterentwicklung der Prosperität des Wirtschaftsstandortes München essentiell. Die Planung und Ausweisung bedarfsgerechter Gewerbeflächen ist dabei nicht nur Beschlusslage des Stadtrates zur Fortschreibung des GEWI, sondern auch eine Leitlinie der Perspektive München zur Sicherung der Beschäftigung und zum Erhalt der diversifizierten Wirtschaftsstruktur in München.

Das seitens der ÖDP beantragte Moratorium zur Gewerbeflächenausweisung widerspricht somit den geltenden Beschlussfassungen des Stadtrats zur Perspektive München und zur Fortschreibung des GEWI. Mindereinnahmen aus der Gewerbesteuer, bzw. Ausfälle an Gewerbesteuerereinnahmen, die logische Folge eines fehlenden Angebots an Gewerbeflächen wären, würden die Prosperität und den Wohlstand und den sozialen Frieden der Münchner Stadtgesellschaft nachhaltig schädigen. Die Finanzierung erforderlicher Wohnungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen würde geschwächt werden. Der Antrag der ÖDP soll daher nicht weiter verfolgt werden.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

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

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Richard Quaas, und der Verwaltungsbeirat für Wirtschaftsförderung, Herr Stadtrat Mario Schmidbauer, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München beschließt kein Moratorium zur Gewerbeflächenausweisung.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und das Referat für Arbeit und Wirtschaft informieren den Stadtrat in 2020 über die aktuellen Planungsschritte und Planungsstände der im Beschlusstext genannten Neuausweisungen von Gewerbeflächen.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05795 der ÖDP vom 09.08.2019 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat/-rätin

Clemens Baumgärtner
Berufsm. StR

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt
z.K.

V. Wv. RAW - FB 2

zur weiteren Veranlassung.

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

Am