Telefon: 0 233-724642

Referat für Arbeit und Wirtschaft
Wirtschaftsförderung Standortentwicklung
RAW-GB2-SG5

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

**Gewerbehöfe;
Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung
Antrag Nr. 20-26 / A 00662 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020**

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01573

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 10.11.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms; Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1993; Gewerbehöfe; Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung Antrag Nr. 20-26 / A 00662 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020
Inhalt	Aktualisierung und Priorisierung der Standortvorschläge zur Errichtung von Gewerbehöfen; Benennung konkreter Schritte zur Umsetzung des Programms;
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvorschlag	Das Gewerbehofprogramm wird fortgeführt. Die Wirtschaftsförderungspauschale wird ausgesetzt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Gewerbehof, Gewerbehofprogramm, MGH,
Ortsangabe	Gesamtes Stadtgebiet

Telefon: 0 233-724642

Referat für Arbeit und Wirtschaft
Wirtschaftsförderung Standort-entwicklung
RAW-GB2-SG5

Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms;
Beschluss des Stadtrates vom 18.11.1993

Gewerbehöfe;
Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung
Antrag Nr. 20-26 / A 00662 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01573

Anlage: Antrag A 00662 „Gewerbehöfe; Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung“

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 10.11.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag des Referenten ... 3
1. Management Summary ... 3
2. Ausgangslage ... 3
3. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung ... 6
4. Fortschreibung des Gewerbehofprogramms ... 7
4.1 Standorte mit kurzfristiger Umsetzungserwartung ... 7
4.1.1 Technologie- und Gewerbezentrum Ostbahnhof ... 7
4.2 Standorte mit mittelfristiger Umsetzungserwartung ... 8
4.2.1 Gewerbehof Freiham ... 8
4.2.2 Gewerbehof Moosach ... 8
4.2.3 Gewerbehof Frankfurter Ring ... 8
4.2.4 Gewerbehof Hansastraße ... 9
4.3 Standorte mit langfristiger Umsetzungserwartung ... 10
4.3.1 Gewerbehof Viehhof ... 10
4.3.2 Gewerbehof Zamdorf ... 10
4.3.3 Gewerbehof Nordost ... 11
4.3.4 Gewerbehof Rappenweg ... 11
4.3.5 Gewerbehof Perlach Erweiterung ... 12
4.3.6 Gewerbehof Maxvorstadt ... 12

5. Weiteres Vorgehen 12
6. Klimaprüfung 12
7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten 13
II. Antrag des Referenten 13
III. Beschluss 13

I. Vortrag des Referenten

1. Management Summary

Mit dieser Beschlussvorlage wird der Stadtrat mit der Aktualisierung des Gewerbehofprogramms befasst, das zuletzt am 14.11.2023 fortgeschrieben wurde. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Umsetzungshorizonte der jeweiligen Standortvorschläge (siehe Punkt 4) und sind der angespannten Haushaltslage geschuldet. Hervorzuheben ist, dass die Realisierung des Standortes Technologie- und Gewerbehof Ostbahnhof vorgezogen wird und dafür die ursprünglich für den Standort Freiham vorgesehenen Mittel verwendet werden. Beide Standorte befinden sich im Bauantragsverfahren. Aufgrund fehlender Finanzierung ist die Umsetzung des Standorts Freiham aber heute nicht absehbar. Das gleiche gilt für die weiteren Standortvorschläge für städtische Gewerbehöfe.

Des Weiteren haben die Gespräche mit der Stadtkämmerei aufgezeigt, das auch auf lange Sicht keine Investitionszuschüsse seitens der Stadt zu erwarten sind. Diese deckten bislang den nicht durch die Mieten erzielbaren Investitionskostenanteil. Auch eine Weiterführung der jährlichen Wirtschaftsförderungspauschale, mit der ein Kapitalstock zum Bau von Gewerbehöfen aufgebaut werden konnte, ist nicht realisierbar.

Um das Gewerbehofprogramm fortführen zu können, verweist die Stadtkämmerei auf eine eigenwirtschaftliche Stärkung der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) als grundlegende Voraussetzung und die Prüfung von Fremdfinanzierungsangeboten.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat die MGH bereits beauftragt, Parameter für ein auskömmliches Geschäftsmodell zu entwickeln.

2. Ausgangslage

Am 18.11.1993 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt München erstmals ein Gewerbehofprogramm mit dem Ziel, ein flächendeckendes Netz von Gewerbehöfen im Stadtgebiet aufzubauen. Über die Jahre hinweg erfolgten Fortschreibungen, zuletzt mit Beschluss des Stadtrates am 14.11.2023 (Sitzungsvorlage Nr.20-26 / V 03244).

Darin wurde das Referat für Arbeit für Wirtschaft mit der weiteren Umsetzung des Gewerbehofprogrammes beauftragt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde gebeten, die baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Standortvorschläge für den Gewerbehof Viehhof, Gewerbehof Zamdorf, Gewerbehof Moosach, Gewerbehof Messestadt Riem / Rappenweg, Gewerbehof Nordost zu prüfen und ggf. zu schaffen. Außerdem wurde das Kommunalreferat gebeten, auf Basis der erarbeiteten Machbarkeitsstudie mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft die Realisierung eines Gewerbehofes Hansastraße weiter zu prüfen.

Die CSU-Fraktion hat am 13.11.2020 den Antrag „Gewerbehöfe; Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung“ Nr. 20-26 / A 00662 (Anlage) gestellt.

Ziel ist, durch eine Erhöhung und Verstetigung der Pauschale insbesondere die Planung und den Bau von Gewerbehöfen weiter voranzutreiben.

Hierzu wird auf die Ausführungen in Punkt 3 der Beschlussvorlage verwiesen.
Aufgrund der Finanzsituation wurde die Verlängerung des Antrags zur Wirtschaftsförderungspauschale bis Ende 2026 beantragt.

Darüber hinaus wurde am 14.11.2023 beschlossen, auf Grundlage der Ergebnisse der Fachplanungen dem Stadtrat einen detaillierten Finanzierungsvorschlag für die Realisierung des Technologie- und Gewerbezentrums am Ostbahnhof vorzulegen (siehe Punkt 4.1.1).

Im Beschluss „Errichtung eines Gewerbehofs in München Freiham und Errichtung eines Gewerbehof- und Technologiezentrums am Ostbahnhof; Ergänzende Finanzierung für Freiham, Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss Ostbahnhof“ vom 14.12.2024“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13774) wurde das Referat für Arbeit und Wirtschaft aufgefordert, das Gespräch mit der Stadtkämmerei zur künftigen Finanzierung des Gewerbehofprogramms zu suchen (siehe Punkt 3).

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

Das Gewerbehofkonzept erhält und sichert an geeigneten Standorten in der Stadt langfristig anforderungsgerechte Flächen für Gewerbebetriebe und kann den Verlust von klassischen gewerblichen Flächen in der Stadt durch die Überplanung für höherrentierliche Nutzungen dadurch zumindest zu einem gewissen Teil ausgleichen. Um den betrieblichen Bedarfen der kleinen und mittleren Unternehmen des Handwerks, der Industrie und des Großhandels bei gestapelter Bauweise entsprechen zu können (z.B. hohe Deckenbelastbarkeiten, Lastenaufzüge, breite Erschließungsflächen im Gebäude und Anlieferzonen), sind jedoch deutlich erhöhte Investitionen notwendig.

Die Münchner Gewerbehöfe und das Gewerbehofprogramm sind Beispiele erfolgreicher Mittelstandspolitik der Landeshauptstadt München und haben Vorteile für die gesamte Stadtgesellschaft: Sie bieten Flächen für klassisches Gewerbe und somit Platz für neue Produkte, innovative, insbesondere auch handwerkliche Ideen und ermöglichen Existenzgründerinnen und -gründern mit diesen Standortanforderungen einen schnellen und unkomplizierten Start in die berufliche Selbständigkeit. Standorte innerhalb dicht bebauter Viertel erhalten gewerbliche Arbeitsplätze im urbanen Umfeld. Anwohnende und Nachbarn haben weiterhin die Vorteile einer wohnortnahen Versorgung, ohne Auswirkungen wie Lärm, Stellplatzprobleme o.ä. in Kauf nehmen zu müssen.

Gewerbehöfe helfen damit, lebendige und urbane Stadtteile langfristig zu erhalten und nutzen die zur Verfügung stehenden Dichten optimal aus. Die Mietergemeinschaft profitiert nicht nur von den Synergien untereinander, sondern auch durch die Nähe zu größeren Gewerbebetrieben, die oftmals Bestandteile der Wertschöpfungskette auslagern. Die räumliche Nähe dieser Zulieferer zum gewerblichen Abnehmer der Waren und handwerklichen Dienstleistungen stellt für die Betriebe einen klaren Standortvorteil dar und trägt darüber hinaus zu einer Reduzierung von Fahrbeziehungen bei. Durch eine Verlagerung der Gewerbeaktivitäten in Gewerbehöfe eröffnet sich zudem im Gegenzug an anderer Stelle in der Stadt die Option einer anderweitigen Siedlungsentwicklung.

Ca. 485 Betriebe auf 106.000 m² Fläche mieten aktuell in den Münchner Gewerbehöfen. Mit diesem Angebot leistet die Stadt München einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der überaus erfolgreichen „Münchner Mischung“ aus kleinen Unternehmen und internationalen Konzernen, aus Dienstleistungsfirmen und alteingesessenen Handwerksbetrieben und eröffnet Existenzgründer*innen günstige Flächenperspektiven.

In München stellt sich das Netz städtischer Gewerbehöfe wie folgt dar:

Gewerbehof	**Adresse**	**Größe**	**Eröffnung**
GH-Frankfurter Ring	Frankfurter Ring 247, 80807 München	ca. 4.000 m²	1983
GH-Ostbahnhof	Friedenstr. 18, Haager Str. 2-11, 81671 München	ca. 25.000 m ²	1. Abschnitt 1983 2. Abschnitt 1986 3. Abschnitt 2001
GH-Westend	Gollierstr. 70, Trappentreustr. 20, Westendstr. 123-125, 80339 München	ca. 26.000 m²	1. Abschnitt 1984 2. Abschnitt 1988
GH-Perlach	Nailastr. 2, 81737 München	ca. 1.800 m²	1991
GH-Sendling	Gmunder Str. 35-37, 81379 München	ca. 10.000 m²	1997
GH Giesing	Ständlerstr. 35-37, Paulsdorfferstr. 32-36, 81549 München	ca. 9.000 m²	2004
GH Am Westpark	Adi-Maislinger-Str.-7, 81373 München	ca. 7.100 m²	2008
GH Laim	Landsberger Str. 234, 80687 München	ca. 11.000 m²	2011
GH Nord	Wilhelmine-Reichard-Str. 5, 80935 München	ca. 11.000 m²	2020
Technologie- und Gewerbezentrum Ostbahnhof (geplant)	Haager Str. 2 81671 München	zzgl. 5.000 m² neu	ab 2030
GH Freiham (geplant)	Centa-Hafenbrädl-Str. 50, 81249 München	ca. 10.000 m² neu	offen

-

3. Wirtschaftlichkeit und Finanzierung

Die Stadt übernimmt bei der Errichtung neuer Gewerbehöfe erhebliche finanzielle Lasten. Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Finanzierungsmodelle werden daher für das jeweilige konkrete Projekt erstellt. Sie sind von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, wie Bebauungsmöglichkeit, Bebauungsauflagen, Baukostenentwicklung, aktuelle Kapitalmarktbedingungen, Grundstückspreise, Entwicklung der gewerblichen Mieten und der Betriebs- und Verwaltungskosten u.ä..

Die genauen Kosten, die für die Stadt München mit einem Gewerbehofprojekt verbunden sind, werden dem Stadtrat detailliert in einem jeweils eigenen Realisierungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt.

Die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzten zu erwartenden Einnahmen durch die Vermietung der Flächen orientieren sich dabei an der Leistungsfähigkeit der Zielgruppe der kleinen und mittleren Unternehmen des Handwerks, der Industrie und des Großhandels. Die Mittelstandsförderung verfolgt damit strukturelle Ziele. Sie wirkt damit der allgegenwärtigen Verdrängung dieser Unternehmen aus dem urbanen Kontext entgegen und sichert damit auch in der Stadt ein Produkt- und Dienstleistungsangebot vor Ort sowie wohnnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Mit der Einführung der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) im Jahr 1995 wurde ein Instrument des Ausgleichs für entfallendes klassisches Gewerbe geschaffen. Die Planungsbegünstigten hatten unter bestimmten Voraussetzungen einen bestimmten realen Flächenausgleich anzubieten, wenn im Zuge einer Überplanung klassisch-gewerbliche Baurechte zugunsten höherwertiger Nutzungen entfielen. Wenn dies nicht möglich war, konnten die Planungsbegünstigten sich stattdessen finanziell am städtischen Gewerbehofprogramm beteiligen. Dieses Instrument trug wesentlich zur Finanzierung der Gewerbehöfe Giesing, Laim und Nord und letztmals für das anstehende Technologie- und Gewerbezentrum Ostbahnhof bei. Der städtische Finanzhaushalt wurde dabei um rund 43 Mio. € entlastet.

Im Jahr 2017 wurden die Verfahrensgrundsätze der SoBoN überarbeitet. Im Rahmen eines Gesamtpaketes mit dem Ziel, mehr und günstigen Wohnungsbau in München zu ermöglichen, wurde auf die künftige Anwendung des Gewerbeflächenausgleichs verzichtet.

Das bedeutet, dass zur Finanzierung künftiger städtischer Gewerbehöfe der nicht durch Mieten gedeckte Investitionskostenanteil künftig durch einen Investitionskostenzuschuss durch die Stadt in voller Höhe erforderlich ist. Die Höhe des jeweils notwendigen Zuschusses pro Objekt lag dabei zuletzt bei einem unteren zweistelligen Millionenbetrag, der bisher, nach Einbeziehung vorhandener SoBoN-Mittel, aus der Pauschale für Wirtschaftsförderung entnommen wurde.

Auf dieser Finanzposition konnten zuletzt jährlich 2,5 Mio. € für investive Maßnahmen der Wirtschaftsförderung angespart werden und trugen zur Finanzierung der Gewerbehofprojekte bei. Mit der Verwendung der Mittel aus dem Zeitraum 2020 – 2026 für den Neubau des Technologie- und Gewerbehof Ostbahnhof ist dieser Topf ausgeschöpft. Mit dem Hinweis auf die städtische Haushaltssituation wurden die jährlichen Zuweisungen aus dem städtischen Finanzhaushalt von der Stadtkämmerei eingestellt. Die Umsetzung weiterer Baumaßnahmen, wie z.B. der vom Stadtrat beschlossene und sich im Bauantragsverfahren befindliche Gewerbehof Freiham, ist somit bis auf Weiteres nicht mehr möglich.

Um die Finanzierung des Gewerbehofprogramms auch weiter zu gewährleisten, wurde mit Antrag Nr. 20-26 / A 00662 vom 13.11.2020 die Erhöhung der Wirtschaftsförderungspauschale vorgeschlagen. Bedingt durch die Finanzsituation wurde die Frist zur Behandlung

des Antrags bis Ende 2026 beantragt.

Um eine Klärung der künftigen Finanzierung des Gewerbehofprogramms herbeizuführen, haben das Referat für Arbeit und Wirtschaft und die Stadtkämmerei auf Referentenebene am 21.07.2026 ein Gespräch geführt.

Als Ergebnis lässt sich zusammenfassen, dass die Stadtkämmerei dargelegt hat, dass die städtische Finanzsituation auch über die folgenden Jahre hinweg keinen Spielraum für Investitionskostenzuschüsse für das Gewerbehofprogramm erkennen lässt. Auch vor dem Hintergrund, dass die MGH in den nächsten Jahren eine Reihe Instandhaltungsmaßnahmen zu finanzieren hat, bestehen keine finanziellen Spielräume innerhalb der Gesellschaft.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat zwischenzeitlich die MGH gebeten zu untersuchen, welche Maßnahmen zur eigenwirtschaftlichen Stärkung möglich sind und darüber hinaus, wie von der Stadtkämmerei vorgeschlagen, alternative Modelle zur Fremdfinanzierung neuer Objekte zu prüfen.

Durch den Entfall einer städtischen Kofinanzierung der Objekte verändern sich auch die bislang angeführten Standortperspektiven künftiger Gewerbehöfe.

4. Fortschreibung des Gewerbehofprogramms

4.1 Standorte mit kurzfristiger Umsetzungserwartung

4.1.1 Technologie- und Gewerbezentrum Ostbahnhof

Der Gewerbehof Ostbahnhof wurde in drei Bauabschnitten auf den Grundstücken Haager Straße 5, 7, 9, 11 (Flst. 18337/10, Gemarkung München, S. 9) sowie Friedenstraße 18 und 18a / Haager Straße 4 bis 10a (Flst. 18337/0, Gemarkung München, S. 9) in den Jahren 1983 bis 2001 errichtet.

Er bietet insgesamt knapp 26.000 m² Mietfläche für derzeit 62 Betriebe. 2018 wurde die zulässige Geschossfläche durch eine Änderung des Bebauungsplanes erhöht. Damit eröffnete sich im Baufeld des 1. Bauabschnitt GH Ostbahnhof eine Baurechtsreserve von ca. 9.600 m².

Mit Beschlussfassung vom 20.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244) wurde dem Grundsatzkonzept zur Erneuerung des 1. Bauabschnitts des Gewerbehofes Ostbahnhof zugestimmt und das Referat für Arbeit und Wirtschaft beauftragt, auf der Grundlage der Ergebnisse der Fachplanung dem Stadtrat einen detaillierten Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung über die Realisierung eines Neubaus als kombiniertes Technologie- und Gewerbehofprojekt vorzulegen. Die MGH lobte im August 2022 den Planungswettbewerb aus. Das Preisgericht erkannte am 02.12.2022 den ersten Rang dem Büro Schwarz.Jacobi Architekten PartGmbB zu.

Der Finanzierungsvorschlag wurde in den Stadtrat zusammen mit dem überarbeiteten Finanzierungsvorschlag für den Gewerbehof Freiham eingebracht. Nach Priorisierung des Technologie- und Gewerbezentrums am Ostbahnhof wurde dessen Realisierung des Gewerbehofes am 18.12.2024 in der Vollversammlung (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 12915) beschlossen.

Die Genehmigungsunterlagen wurden mittlerweile von den Architekten und Fachplanern fertiggestellt und im Juni 2026 zur Genehmigung bei der LBK eingereicht. Der Antrag ist derzeit dort in Bearbeitung.

Die Stadtkämmerei weist darauf hin, dass für das Vorhaben im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2026 – 2030 (MIP) ein Zuschuss i.H. v. 39,82 Mio. € enthalten ist.

4.2 Standorte mit mittelfristiger Umsetzungserwartung

4.2.1 Gewerbehof Freiham

Die Planung für den Gewerbehof Freiham wurde abgeschlossen. Mit der Umsetzung der Planung stünden zusätzlich ca. 10.000 m² Mietfläche für kleine und mittlere Unternehmen des Handwerks, der Industrie und des Großhandels inmitten des jungen Stadtteils Freiham zur Verfügung.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01251) ursprünglich die Finanzierung und Realisierung des Gewerbehofs Freiham beschlossen. Am 18.12.2024 befasste sich die Vollversammlung des Stadtrats (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13774) wegen der zwischenzeitlich eingetretenen Kostensteigerungen (wg. Pandemie und Russlandfeldzug gegen die Ukraine) erneut mit der Finanzierung des Gewerbehofs Freiham. In derselben Beschlussvorlage wurde auch die Finanzierung des Gewerbehof- und Technologiezentrums Ostbahnhof (siehe Punkt 4.1.1) vorgeschlagen. Letztendlich wurde das Projekt am Ostbahnhof priorisiert und die für den Gewerbehof Freiham beschlossenen Mittel umgewidmet. Die Realisierung des Gewerbehofs Freiham wurde auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Die Genehmigungsunterlagen wurden auch hier mittlerweile von den Architekten und Fachplanern fertiggestellt und im Juli 2026 zur Genehmigung bei der Lokalbaukommission eingereicht. Der Antrag ist derzeit dort in Bearbeitung. Aufgrund der Priorisierung des Projektes Technologie- und Gewerbezentrum Ostbahnhof stehen für den Neubau Gewerbehof Freiham keine Investitionszuschüsse durch die Stadt zur Verfügung (siehe Pkt. 4.1.1.). Nach dem derzeitigen Stand ist eine Finanzierung allein durch die MGH nicht möglich. Wenn die Genehmigung vorliegt, wird dieses Projekt daher nicht in die Umsetzung gehen, sondern bis zur Sicherstellung der Finanzierung ausgesetzt.

4.2.2 Gewerbehof Moosach

Ein ehemaliger Speditionsstandort an der Baubergerstraße im Umfeld des Moosacher Bahnhofs wurde von einem privaten Investor erworben und die Entwicklung eines neuen verdichteten Gewerbestandorts mit Büro und Gewerbe (Timber Factory) vorangetrieben. Das Areal ist im Gewerbeflächenentwicklungsproramm als GE-A-Fläche dargestellt.

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

Aufgrund einer veränderter Marktsituation strebt der Investor eine Änderung von den vereinbarten und z.T. bereits genehmigten Nutzungen an. Es laufen hierzu aktuell Gespräche zwischen dem Investor, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft zur Reduzierung des Büroanteils.

4.2.3 Gewerbehof Frankfurter Ring

Am Frankfurter Ring 247 eröffnete 1983 der erste städtische Gewerbehof in München in einem von der Stadt München erworbenen Gewerbegebäude. Das Objekt befindet sich im

Eigentum der LH München und wurde durch die MGH angemietet. Hinsichtlich der Größe und der baulichen Substanz ist der Gewerbehof nicht mehr als marktfähig einzuschätzen. Ein möglicher Ersatzstandort im Rahmen der Entwicklung einer benachbarten 9 ha großen Liegenschaft im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), die heute von der Bundespolizei genutzt wird, ist nicht mehr absehbar.

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

Einem abgeschlossenen Ideen- und Realisierungswettbewerb „Frankfurter Ring 227“ folgend ist der Bebauungsplan Nr. 2166a im Bauleitplanverfahren. Teil des Gesamtprojektes ist auch die Ausweisung von 40.000 m² Fläche für klassisches Gewerbe, darunter auch ein Gewerbehofobjekt mit ca. 18.000 m². Geschossfläche. Die Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag stehen vor dem Abschluss. Angestrebt ist der Satzungsbeschluss im Laufe des Jahres 2028.

4.2.4 Gewerbehof Hansastraße

Das städtische Grundstück Hansastraße 31 hat eine Fläche von ca. 10.700 m² (Flurnummer 8566/0, Gemarkung München 5) mit einer zulässigen Geschossfläche von ca. 15.000 m². Es liegt im Baufeld GE 2 des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 1666, mit einer festgesetzten GFZ von 1,4.

Der Gebäudebestand, das ehemalige Flamuco Verwaltungsgebäude und einige Nebengebäude, entsprechen etwa nur der Hälfte des vorhandenen Baurechts. Die Flächen stehen in der Verwaltung des Kommunalreferats und werden überwiegend gewerblich zwischengenutzt. Ca. 1.700 m² GF werden vom Feierwerk für kreative/kulturelle Zwecke genutzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich an der Adi-Maislinger-Str. der Gewerbehof Westpark der MGH, der mit 7.800 m² als ein erster Bauabschnitt angelegt wurde. Der ursprünglich auf einem Nachbargrundstück vorgesehene 2. Bauabschnitt wurde nicht errichtet. Zwischenzeitlich hat hier eine Bäckerei ihren Produktionsstandort erweitert.

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

Eine Beschlussvorlage unter der Federführung des Kommunalreferats ist in Vorbereitung. Ziel ist die Befassung des Stadtrats mit einem entsprechenden Realisierungskonzept, das die Sanierung und den Betrieb des Bestandsgebäudes für eine kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzung sowie den Neubau und Betrieb des Gewerbehofes durch die MGH beinhaltet.

Eine Übernahme der Flächen durch die MGH und die Umsetzung des Konzepts kann allerdings nur dann erfolgen, wenn die Finanzierung der Maßnahme sichergestellt ist.

Soweit der Stadtrat der Beschlussvorlage des Kommunalreferats folgt, kann eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die MGH erfolgen, um den Finanzierungsbedarf zu

klären.

4.3 Standorte mit langfristiger Umsetzungserwartung

4.3.1 Gewerbehof Viehhof

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

In der Vollversammlung des Stadtrates am 23.10.2024 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244) wurde das Kommunalreferat gebeten, die Entwicklung des Viehhofgeländes gemeinsam mit der Entwicklung des Schlachthofgeländes und der Großmarktflächen ab spätestens 2040 vorzusehen. Das Planungsreferat wurde gebeten, bis 2027 ein Zielbild für das gesamte Gebiet mit einer zukünftigen gemischten Nutzung vorzulegen. Zwischenziele für die Jahre 2030, 2035 und 2040 sollen festgelegt werden.

Aufgrund dieser Sachlage wird der Weg zur Umsetzung des Gewerbehofs auf dem Viehhofgelände neu bewertet. Abweichend von der bisherigen Haltung des Referats für Arbeit und Wirtschaft, eine Realisierung des Gewerbehofs auf dem Weg des § 34 BauGB anzustreben, soll jetzt dem gemeinsamen Zielbild nicht vorgegriffen werden. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird das Vorhaben Gewerbehof aber weiterhin in den Zielfindungsprozess einbringen.

Das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung werden gebeten, im Rahmen des weiteren Prozesses im Benehmen mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, weiterhin den Standort für einen Gewerbehof einzuplanen.

4.3.2 Gewerbehof Zamdorf

Im östlichsten Teilbereich des Gewerbegebiets Zamdorfer Straße ist eine Fläche von ca. 2 ha Größe im Eigentum der Stadt München, die im Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbegebiet (GE) dargestellt ist, aber rechtlich nicht eigenständig erschlossen und planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. 2016 wurde auf der Fläche als Zwischennutzung eine Unterkunftsanlage für Geflüchtete bis zum 31.07.2035 genehmigt.

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

Das Kommunalreferat hat zwischenzeitlich ein ca. 250 m² Teilstück des Flurstücks Nr. 478/0, Gemarkung Berg am Laim erworben und damit die Voraussetzung für eine rechtlich gesicherte Erschließung geschaffen.

Das Planungsreferat weist darauf hin, dass eine zeitnahe Bauleitplanung nicht in Aussicht gestellt werden kann, da dafür in absehbarer Zeit keine Haushaltsmittel für die Planungskosten zur Verfügung stehen.

4.3.3 Gewerbehof Nordost

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

Mit Beschluss vom 27.04.2022 hat die Vollversammlung des Stadtrates (Nr. 20-26 / V 02908) den Ergebnissen des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs zugestimmt, den Entwurf des 1. Preisträgers rheinflügel severin, Düsseldorf mit bbz landschaftsarchitekten berlin gmbh bdla zur Grundlage der weiteren Planung zu machen. Ziel ist es, im Münchner Nordosten ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Stadtviertel mit Wohnraum für rund 30.000 Einwohner*innen inklusive der dafür notwendigen sozialen und technischen Infrastrukturen, bis zu 10.000 Arbeitsplätze sowie Entwicklungsflächen für erforderliche gesamtstädtische technische und grüne Infrastruktur zu schaffen.

Nur ein untergeordneter Anteil der Arbeitsplätze soll dabei auf Büros oder auf klassische Gewerbeflächen entfallen. Dennoch sieht das Referat für Arbeit und Wirtschaft hier perspektivisch den Bedarf und die Möglichkeit für einen Gewerbehof. Die dafür geeigneten Teilabschnitte sind in der Entwicklungszeitachse aber nicht priorisiert.

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

4.3.4 Gewerbehof Rappenweg

Bereits in den früheren Gewerbehofprogrammen wurde die Errichtung eines Gewerbehofes in der Messestadt Riem geprüft. Auf eine Realisierung wurde seinerzeit verzichtet, da mit der Ausweisung und Vermarktung des Gewerbegebiets Nordost über 8 ha Grundstücksflächen für klassische Gewerbenutzungen auch in der nötigen Kleinteiligkeit realisiert wurden.

Stattdessen wird eine Entwicklung auf dem südlich an die Messestadt Riem und den Riemer Park angrenzenden ungeordneten ungenehmigten Gewerbegebiet Rappenweg verfolgt. Am 05.10.2022 wurde ein Aufstellungsbeschluss Nr. 1728 g (Sitzungsvorlagennummer 20-26/V 06419) bzw. am 01.10.2025 wurde der Eckdatenbeschluss (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17559) für das ca. 25 ha großen Areal gefasst und ein Masterplan als Ergebnis eines kooperativen Gutachterverfahrens erarbeitet.

Ziel ist die Schaffung eines dichten, attraktiven, gemischten Neubauquartier mit hohem Wohnanteil. Teil der Planung ist auch ein neuer Gewerbehofstandort auf privatem Grund. Der Eckdatenbeschluss fordert für die Errichtung eines Gewerbehofes 10.000 m² Grundstücksfläche bzw. 15.000 m² Geschossfläche. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat im Rahmen des Gutachterverfahrens bestätigt, weiterhin an diesen Größen festzuhalten, sieht aber eine zeitnahe Umsetzung am Standort Quartier Rappenweg durch die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) kritisch.

Derzeit ist daher davon auszugehen, dass der Gewerbehof im Quartier Rappenweg nur umgesetzt werden kann, soweit er in privater Trägerschaft errichtet wird.

Nächster Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Billigungsbeschluss.

4.3.5 Gewerbehof Perlach Erweiterung

Der an der Nailastraße im Gewerbegebiet Perlach Süd liegende Gewerbehof Perlach mit nur ca. 1.800 m² Mietfläche wurde in den Jahren 1989 und 1990 als erster Bauabschnitt errichtet und wegen der damaligen Bedarfslage speziell für kleine Kfz-Betriebe konzipiert. Eine Umsetzung des 2. Bauabschnitts auf dem benachbarten städtischen Grundstück (Flurstück 577, Gemarkung Perlach) scheiterte an der unzureichenden Zufahrtssituation zum Gewerbegebiet. Der ursprünglich vorgesehene verkehrliche Lückenschluss, die Verlängerung der Wilhelm-Hoegner- Straße bis zur Nailastraße, konnte aufgrund nicht zu lösender Lärm- und Artenschutzproblematiken nicht umgesetzt werden. Auch die Verhandlungen mit privaten Grundstückseigentümern bzgl. einer neuen Straßenverbindung zwischen der Unterhachinger Straße und der Unterbiberger Straße verlief erfolglos.

Auf der Erweiterungsfläche wurde in den Jahren 2015 und 2016 für eine Dauer von 15 Jahren eine Unterkunft errichtet, in der unbegleitete minderjährige Geflüchtete untergebracht sind. Eine Lärmschutzmauer trennt das Grundstück vom benachbarten Wohnen. Für das Gewerbegebiet Perlach Süd wurde durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Strukturkonzept erarbeitet. Ein zweiter Bauabschnitt des Gewerbehofs Perlach wäre nach Beendigung der sozialen Zwischennutzung und der Umsetzung einer zu diesem Zeitpunkt ausreichenden Erschließung des Gewerbegebiets Perlach Süd grundsätzlich weiter möglich.

4.3.6 Gewerbehof Maxvorstadt

Die Maxvorstadt ist eines der wenigen innerstädtischen Siedlungsquartiere, das neben meist gründerzeitlicher Bausubstanz noch über größere geschlossene industriell geprägte Gewerbeareale verfügt. Im Zuge künftiger städtebaulicher Entwicklungen in dem Bereich soll daher im Rahmen von Umstrukturierungen ein Standort für einen Gewerbehof berücksichtigt werden, um Gewerbe vor Ort in verdichteter Form zu erhalten und wohnortnah der Bevölkerung handwerkliche Produkte und Dienstleistungen anbieten zu können. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, diesen Aspekt im Zuge künftiger Bauleitplanungen zu berücksichtigen.

5. Weiteres Vorgehen

Wie in Punkt 4.4.1 dargelegt ist der nächste Schritt der Bau des Technologie- und Gewerbehofs Ostbahnhof. Im Juni 2026 wurden die Antragsunterlagen zur Genehmigung bei der Lokalbaukommission eingereicht. Nach Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens wird mit den Bauarbeiten begonnen.

Die Stadtkämmerei weist darauf hin, dass alle weiteren vorgestellten zukünftigen städtischen Gewerbehofprojekte nur dann umgesetzt werden können, wenn die Finanzierungsmodelle abschließend geklärt sind und dabei auf städtische Zuschüsse verzichtet werden kann.

Die privaten Gewerbehofprojekte Moosach und Frankfurter Ring werden dahingehend begleitet, dass anforderungsgerechte Mietflächen für die Zielgruppe des klassischen Gewerbes entstehen.

Die MGH prüft eine mögliche Finanzierung dieser Projekte. Es zeichnet sich jedoch ab, dass dies ohne einen städtischen Zuschuss nicht möglich sein wird

6. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

7. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Beschlussvorlage ist mit Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Kommunalreferat und mit der Stadtkämmerei abgestimmt.

Der Korreferent des Referats für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und der Verwaltungsbeirat für Wirtschaftsförderung, Herr Stadtrat Christian Christoph, haben jeweils einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird mit der weiteren Umsetzung des Gewerbehofprogramms beauftragt.
2. Die Finanzposition der Wirtschaftsförderungspauschale wird nicht erhöht, sondern bis auf weiteres ausgesetzt.
3. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, unter der Wahrung der Zielsetzung der Mittelstandsförderung zusammen mit der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH Finanzierungskonzepte zur Fortführung des Gewerbehofprogramms zu entwickeln.
4. Die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH bleibt beauftragt, nach Genehmigung der Bauantragsunterlagen für das Technologie- und Gewerbezentrum Ostbahnhof, mit dem Bau zu beginnen.
5. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft bleibt beauftragt, die Umsetzung des bereits beschlossenen Gewerbehofs Freiham als nächsten Baustein des Gewerbehofprogramms bei gesicherter Finanzierung vorzubereiten.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, die baurechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Standortvorschläge für einen Gewerbehof Viehhof, Gewerbehof Zamdorf, Gewerbehof Rappenweg, Gewerbehof Maxvorstadt sowie Gewerbehof Nordost –Daglfing/Johanneskirchen zu prüfen und ggf. zu schaffen.
7. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für den Gewerbehof Hansastr. dem Stadtrat vorzustellen.
8. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00662 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm vom 13.11.2020 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

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

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

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

Der Referent

Dr. Christian Scharpf
Berufsm. Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.

V. Wv. Referat für Arbeit und Wirtschaft RAW-GB2-SG5

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Stadtkämmerei

   An das Kommunalreferat

   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

   z. K.

   Am