

Förderung gewerblicher Erdgeschossnutzungen und ExistenzgründerInnenprogramm kombinieren

Antrag Nr. 14-20 / A 03342 von Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, Herrn Stadtrat Herbert Danner, Frau Stadträtin Anna Hanusch und Frau Stadträtin Sabine Nallinger vom 24.08.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10860

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 15.05.2018 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag Nr. 14-20 / A 03342 von Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, Herrn Stadtrat Herbert Danner, Frau Stadträtin Anna Hanusch und Frau Stadträtin Sabine Nallinger vom 24.08.2017
Inhalt	In der Vorlage wird Stellung genommen zum Antrag auf Subvention der Mieten gewerblicher Erdgeschossnutzungen in Neubaugebieten für Existenzgründerinnen und -gründer unter Berücksichtigung wirtschaftspolitischer und stadtplanerischer Zielsetzungen.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zu den grundsätzlichen Standortfaktoren für Handel und handelsnahen Nutzungen sowie den speziellen Standortfaktoren für Gründerinnen und Gründer zur Kenntnis. Die Einrichtung eines Förderprogramms zur Subventionierung der Mieten in Erdgeschossen von Neubauquartieren für Existenzgründerinnen und -gründer wird nicht weiterverfolgt.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Existenzgründung, Gewerbeflächen, Gewerbemiete, Subvention
Ortsangabe	-/-

Förderung gewerblicher Erdgeschossnutzungen und ExistenzgründerInnenprogramm kombinieren

Antrag Nr. 14-20 / A 03342 von Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, Herrn Stadtrat Herbert Danner, Frau Stadträtin Anna Hanusch und Frau Stadträtin Sabine Nallinger vom 24.08.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10860

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am
15.05.2018 (SB)**
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag des Referenten	1
1. Existenzgründungsförderung im Referat für Arbeit und Wirtschaft	1
2. Belegung des öffentlichen Raumes durch gewerbliche Nutzungen	2
3. Standortfaktoren für Gründerinnen und Gründer	4
4. Schlussbetrachtung	6
II. Antrag des Referenten	7
III. Beschluss	8

Förderung gewerblicher Erdgeschossnutzungen und ExistenzgründerInnenprogramm kombinieren

Antrag Nr. 14-20 / A 03342 von Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, Herrn Stadtrat Herbert Danner, Frau Stadträtin Anna Hanusch und Frau Stadträtin Sabine Nallinger vom 24.08.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10860

3 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 15.05.2018 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Herr Stadtrat Paul Bickelbacher, Herr Stadtrat Herbert Danner, Frau Stadträtin Anna Hanusch und Frau Stadträtin Sabine Nallinger haben am 24.08.2017 den Antrag Nr. 14-20 / A 03342 gestellt (Anlage 1), wonach das Referat für Arbeit und Wirtschaft die Mieten gewerblicher Erdgeschossnutzungen in Neubaugebieten für Existenzgründerinnen und –gründer subventionieren soll und damit wirtschaftspolitische Zielsetzungen mit stadtplanerischen Zielsetzungen kombiniert.

1. Existenzgründungsförderung im Referat für Arbeit und Wirtschaft

München hat eine überaus kreative und lebendige Start-up- und Gründerszene. Ein Grund hierfür ist der richtige Mix aus förderlichen Rahmenbedingungen, zu denen neben Erfolgsfaktoren wie Talenten, Kapital, Infrastruktur, Vernetzung und Außendarstellung auch das kommunale Engagement zählt.

Für Gründungen ist das richtige Umfeld ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Jeder Standort hat seine individuellen Stärken und Schwächen und daher funktioniert nicht jede Gründung an jedem Standort. Dies gilt sowohl bezogen auf den regionalen Standort wie auch für den individuellen Unternehmenssitz.

Es muss der jeweils richtige Mix an Bedingungen gegeben sein. Diese für München als Gründungsstandort zu schaffen, darin liegt die große Chance, aber zugleich auch die Herausforderung für kommunale Wirtschaftspolitik.

Das Auseinandersetzen mit neuen Ideen und Vorschlägen zur Stärkung des Münchner Gründerökosystems ist angesichts dessen eine wichtige Aufgabe der kommunalen Gründungsförderung.

Das RKW Rationalisierungs- und Innovationszentrum der Deutschen Wirtschaft hat zur Veranschaulichung ein Modell entwickelt, das die Elemente zur Entwicklung eines spezifischen Gründerökosystems und deren Beziehungen aufzeigt.



Quelle: RKW Rationalisierungs- und Innovationszentrum der Deutschen Wirtschaft

Hieraus ergeben sich verschiedene Ansätze, wie sich Gründerinnen und Gründer fördern lassen, wie z.B.:

- Beratungsangebote,
- Flächen für Büros, Labore und Produktion,
- Förderung von Kooperationen zwischen Unternehmen, Politik und Universitäten,
- Zugang zu Finanzierungsmöglichkeiten,
- Schaffung von geeigneten Informations- und Austauschplattformen
- Transparenz über die Unterstützungsmöglichkeiten und Aufzeigen von Vorbildern

Für jeden dieser Punkte wurden spezielle Angebote – in der Regel mit Partnern – konzipiert, die auch regelmäßig weiterentwickelt werden. Dazu zählen das Münchner Existenzgründungs-Büro (MEB), guide, die Initiative für Existenzgründerinnen, der Verein GründerRegio M, das Finanzierungsangebot München-Fonds, das geplante Gründer- und Innovationszentrum, Veranstaltungen wie StartUp München und die Konferenz MUST sowie das Munich Startup Portal. Die jeweils zielgruppenorientierte Ausrichtung steht dabei stets im Fokus.

2. Belegung des öffentlichen Raumes durch gewerbliche Nutzungen

Im Gegensatz zur historisch gewachsenen Stadt, die aus dem Dorfzentrum heraus sukzessive entstand und Orten, die Zeit hatten, die Urbanität weiter zu entwickeln, stellen insbesondere größere Neubaugebiete die Stadtplanung vor große Herausforderungen.

So sind unter anderem Lage und Größe neuer Orte des Handels, der Dienstleistung und der Kommunikation vorab zu definieren und weitere Rahmenbedingungen (Verkehrsbeziehungen, Grünausstattung) zu schaffen, damit die Siedlung von den Einwohnern gut angenommen wird und die neuen Strukturen das bestehende Siedlungsgefüge ergänzen.

Die im Antrag angestrebte Belebung des öffentlichen Raumes findet regelmäßig in Geschäftsbereichen statt, in denen Handel und handelsnahe Dienstleistungen, Gastronomie sowie weitere auf einen Kunden orientierte Angebotsformen situiert sind. Sie ist Folge der Frequenz und der Aufenthaltsdauer der Kunden in den zumeist erdgeschossigen Ladenflächen und dem Straßenraum. Um das neue Baurecht zügig umzusetzen, ist es erforderlich, dass bereits in der Planung langfristig marktgerechte Strukturen berücksichtigt werden.

Im Einzelhandel haben sich über die letzten Jahre große strukturelle Veränderungen vollzogen, die sich auch auf die Standortwahl von Ladengeschäften und deren Größenordnung beziehen. Die Entwicklung, dass Streulagen aufgegeben werden und handels- und handelsnahe Nutzungen sich auf zentrale Lagen konzentrieren, ist auch in älteren Quartieren ablesbar. Sie ist strukturell bedingt und folgt dem sich ändernden Konsumentenverhalten.

Anstelle von weitläufigen Streulagen, die eventuell wohnortnäher wären, werden bevorzugt gut erreichbare zentrale Standorte zur Deckung des Tagesbedarfes aufgesucht, um Besorgungen miteinander zu verbinden.

Dieser Prozess führt bereits heute in Bestandsquartieren zu temporären Leerständen. Es ist darüber hinaus zu erwarten, dass im Zuge der Digitalisierung und des Online-Handels zunehmend kleinere Ladenflächen auch in Zentrennähe verstärkt Vakanzen aufzeigen werden. Das städtische Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft bietet bereits heute im Rahmen seiner Tätigkeit interessierten Eigentümern attraktive Zwischennutzungen für leerfallende Geschäftsräume an.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft entwickelt darüber hinaus aktuell eine Schnittstelle für die interne Datenbank, die es privaten Eigentümern ermöglicht, selbständig freie Flächen zu melden, die dann gezielt auch an interessierte Nutzer, wie Gründerinnen und Gründer vermittelt werden können.

Unternehmen, die zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen können, werden auch weiterhin zwingend auf eine entsprechende Kundenfrequenz angewiesen sein, die sich heute vornehmlich in zentralen Lagen findet.

Kleinteilige Erdgeschossladenflächen, wie sie z.B. in allgemeinen Wohngebieten grund-

sätzlich zulässig sind, die aber nicht im Umfeld eines Zentrums liegen, profitieren in der Regel nicht von einer ausreichend hohen Besucherfrequenz. Ihre Nutzung ist damit weder für den Vermieter noch für den Mieter ausreichend betriebswirtschaftlich attraktiv. Der Bau entsprechender kleinteiliger Geschäftsräume wäre damit stark risikobehaftet für einen Investor und müsste, wie beantragt, durch öffentliche Mittel finanziert werden. Um diese auch auf lange Sicht in grundsätzlich nicht rentierlichen Strukturen zu betreiben, wäre eine dauerhafte Subvention erforderlich.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat grundsätzlich ordnungspolitische Bedenken gegenüber Subventionen, die für die Schaffung oder den Erhalt von nicht marktkonformen Strukturen gedacht sind. Subventionen sind nur denkbar, wenn grundlegende Probleme für Bürgerinnen und Bürger oder Unternehmen bestehen und keine Lösungschance durch anderweitige Umsetzungsmaßnahmen gegeben ist.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft sieht daher keine Möglichkeit für das beantragte Förderprogramm, das immobilienwirtschaftliche Grundsatzentscheidungen der Bauherren durch die Reduzierung des Investorenrisikos beeinflussen soll.

Dennoch wäre aus städtebaulichen Gründen eine stärkere Belegung weiterhin wünschenswert. Um das Interesse an einer intensiveren gewerblichen Nutzung der Erdgeschosszonen zu erhöhen, wäre aus Sicht des Referats für Arbeit und Wirtschaft denkbar zu prüfen, ob in Neubaugebieten im Rahmen der Vergabe von Wohnbaugrundstücken an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. an Investoren im Bereich des kommunalen Wohnungsbaus die Schaffung eines entsprechenden Flächenangebots als Kriterium mit aufgenommen werden kann.

3. Standortfaktoren für Gründerinnen und Gründer

Für Existenzgründerinnen und Existenzgründer ist es von zentraler Bedeutung, herauszuarbeiten, welche Bedeutung „ihr“/„sein“ Standort für den Unternehmenserfolg hat, denn die Entscheidung für oder gegen einen Standort berührt alle wichtigen Faktoren eines Unternehmens. Hierzu zählen Kunden, Lieferanten, Konkurrenz, Arbeitskräfte, Kosten, Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Image des Standorts usw. Insofern muss ein Standort gefunden werden, der das Konzept und die Zielsetzung des Unternehmens am besten unterstützt.

Welcher Standort der richtige ist, hängt jeweils von den Besonderheiten des Unternehmens ab. Der stationäre Einzelhandel beispielsweise braucht zwingend Laufkundschaft mit Kaufkraft, ein überregional tätiges Dienstleistungsunternehmen könnte seinen Sitz überall haben, Unternehmen im produzierenden Gewerbe müssen sich je nach Stärke der Umweltbelastung im Industrie- oder Gewerbegebiet ansiedeln bzw. in Mischgebieten sind sie nur dann erlaubt, wenn sie die Wohnqualität nicht wesentlich beeinträchtigen.

Experten empfehlen, dass Gründerinnen und Gründer mehrere Standortalternativen nach einem Kosten-Nutzen-Verhältnis überprüfen sollten. Kriterien können hier z.B. sein: Standortkosten und Infrastruktur, Größe und Reichweite des Einzugsgebietes, Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet und erreichbares Umsatzpotential sowie Zahl, Größe, Entfernung und Attraktivität vergleichbarer Mitbewerber, Qualität des Standortes gegenüber jenen der Mitbewerber (Sichtbarkeit des Geschäftes, Laufstraßenlage, Verkehrsanbindung, Parkplätze), Eignung des Standortes für den Kundenkreis (Fußgänger oder Autofahrer), betriebswirtschaftlicher Erfolg, Verfügbarkeit von Personal.

Die Verschiedenartigkeit von Standortanforderungen für Gründerinnen und Gründer können exemplarisch wie folgt skizziert werden:

- Standortfaktoren für Dienstleister (Büroflächenbedarf)
Eine gute Geschäftsadresse ist ein perfektes Aushängeschild für ein Unternehmen (Image). Daher kann für Büroräume eine exklusive oder auch zentrale Lage ausschlaggebend sein. Weiterhin zählen Verkehrsanbindung, Umgebung, technologische Infrastruktur usw.
- Standortfaktoren für das Handwerk
Für Handwerksbetriebe relevant sind Einzugsgebiet, Kundennähe, Kaufkraft der Kunden und die Verteilung der Wettbewerber. Darüber hinaus spielen meist auch Lagermöglichkeiten eine Rolle, Lieferantennähe und bestimmte Vorschriften, die für Handwerksbetriebe gelten.
- Standortfaktoren Einzelhandel und Gastronomie
Diese Unternehmen leben von der Passantenfrequenz, daher müssen sie die Nähe von Kundenströmen suchen. Zentrale Prüfkriterien sind: Erreichbarkeit, Konkurrenzsituation und das Ladenlokal selbst. Neben Image, Bevölkerung, Verkehrsanbindung, Parkplatzsituation und Zukunftsperspektive des Standortes, sind insbesondere auch die in der Branche notwendigen Investitionskosten je nach Objekt zu berücksichtigen.

Bei Gründerinnen gehen wir davon aus, dass zudem das gesamte Umfeld für den Unternehmensstandort ein übergeordnet bedeutsamer Faktor ist. Aus unserer Sicht sind hier Themen wie die Ausprägung des öffentlichen Raums und insbesondere die Vermeidung von Angsträumen etwa durch entsprechende Beleuchtung und Gestaltung ein wichtiger Aspekt.

Alles, was einer Aufenthaltsverbesserung von Mädchen und Frauen im städtischen Raum förderlich ist, kann daher auch Gründerinnen bei ihrer Standortwahl zusätzlich positiv beeinflussen.

Im Münchner Existenzgründungs-Büro (MEB) werden Gründerinnen und Gründer für die Fragestellungen zum Standort sensibilisiert und entsprechend beraten. Hier stehen zudem umfangreiche Gründungsinformationen über beispielsweise kleinteilige Büroflächen, Co-Working-Angebote und Gründerzentren sowie Recherchetipps zur Verfügung.

Gleiches gilt ebenso für die zielgruppenspezifische Beratung der Kultur- und Kreativschaffenden durch das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft. Hier werden meist geeignete Nutzungen, wie z.B. als Atelier, Proberaum, Ausstellungsfläche, nachgefragt. Das Angebot und die Unterstützung an temporären Räumlichkeiten konnte in den letzten Jahren ausgebaut werden; so sind einige Räume gezielt für Zwischennutzungen genehmigt worden. Das Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft nimmt sowohl Angebote für Objekte für Zwischennutzungen und generell von Mieträumen – sei es für temporäre oder für dauerhafte Nutzungen – entgegen und recherchiert zudem aktiv.

Die Entscheidung, welcher Standort für die Gründung geeignet ist, muss jede Gründerin und jeder Gründer individuell anhand objektiver Kriterien treffen. Ein falscher Standort wird auch trotz günstiger Miete nicht zum nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg führen.

4. Schlussbetrachtung

Weder aus den unter Punkt 2 noch den unter Punkt 3 analysierten Aspekten kann eine Grundlage für ein Förderprogramm abgeleitet werden.

Subventionen bedeuten immer eine Verzerrung von Angebot und Nachfrage und stehen damit ordnungspolitischen Zielen entgegen. Im Fall von subventionierten gewerblichen Mieten für Gründerinnen und Gründer sind Fehlanreize in Bezug auf die Standortwahl und das Durchreichen der Subvention durch Einpreisung zu erwarten.

Die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Geschäftsräumen im Erdgeschoss, die zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen können, sind in Neubaugebieten in der Regel gegeben.

Neben spezifischen Festsetzungen, die beispielsweise zur Situierung zeitgemäße Nahversorgungseinrichtungen oder öffentlicher Angebote erforderlich sind, sind in allgemeinen Wohngebieten (§4 der Baunutzungsverordnung) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Auch eine Ausweisung von Misch- oder Kerngebieten steht einer entsprechenden Verwendung der Flächen grundsätzlich nicht entgegen.

Die Entscheidung der Bauträger, ob entsprechende Nutzungen geplant und umgesetzt werden, folgt aber wirtschaftlichen Erwägungen, bei denen auch die unter Punkt 2 angeführten Entwicklungen mit einfließen.

Für die erfolgreiche Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Nutzungsmischung als wichtiges Element einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind Subventionen nicht das geeignete Mittel, sondern die konsequente und innovative Anwendung des bau- und planungsrechtlichen Instrumentariums und informeller Planungsinstrumente, eine aktive Vermarktung dieser Funktions- und Nutzungsvielfalt mit einem effizienten Projektmanagement, die Unterstützung durch die Kommunalpolitik sowie eine intensive Information und Beratung der Nutzerinnen und Nutzer, wie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung nachweist.

In der Gesamtbetrachtung ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass sich die Arbeitswelt aufgrund der Digitalisierung bereits jetzt zunehmend wandelt und dieser Trend unter dem Schlagwort „Arbeiten 4.0“ zukünftig noch schneller Fahrt aufnehmen wird. Dies gilt nicht nur für Arbeitnehmer, sondern ebenso auch für Selbständige. Flexibilität und Anpassungsfähigkeit gewinnen genauso an Bedeutung wie bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf und Zeiten für Weiterbildung. Die private Wohnung wird immer stärker als Arbeitsort für bestimmte Berufsgruppen/Selbständige fungieren, so dass die unmittelbare Kombination von Wohnen und Arbeiten ein Zukunftsthema sein wird – auch innovativ in neue Segmente weitergedacht oder als temporäre Option.

Insofern könnte angedacht werden, dass in geeigneten Erdgeschosslagen von vornherein die Nutzung zu Wohn- und Gewerbebezug möglich ist. Dies wäre ein Ansatzpunkt zur Weiterentwicklung der Wohnungstypologie für eine Nutzungsmischung innerhalb einzelner Wohneinheiten. Hier wären Lösungen mit flexibler Raumaufteilung oder mit veränderbaren Wohnungszuschnitten vorstellbar.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Gleichstellungsstelle für Frauen abgestimmt. Die entsprechenden Stellungnahmen sind jeweils als Anlage beigefügt.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

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

II. Antrag des Referenten

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Belebung des öffentlichen Raumes durch gewerbliche Nutzungen und den Standortfaktoren für Existenzgründerinnen und -gründer zur Kenntnis.

2. Die Einrichtung eines Förderprogramms zur Subventionierung der Mieten in Erdgeschoss von Neubauquartieren für Existenzgründerinnen und -gründer wird nicht weiterverfolgt.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 0 03342 von Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, Herrn Stadtrat Herbert Danner, Frau Stadträtin Anna Hanusch und Frau Stadträtin Sabine Nallinger vom 24.08.2017 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

Josef Schmid
2. Bürgermeister

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.

Zu V.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII-13

An die Gleichstellungsstelle für Frauen

z.K.

Am