

**Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM)
Bericht zu verfügbaren gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2021**

Gewerbliche Vermietungen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04320

Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 07.10.2021

Öffentliche Sitzung

Anlass	Das Kommunalreferat (KR) wurde mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191) beauftragt, den jährlichen Bericht über verfügbare Gewerbeeinheiten zum Stichtag 30.06 als Bekanntgabe dem Kommunalausschuss vorzulegen.
Inhalt	Jahresbericht zum Stichtag 30.06.2021.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungs- vorschlag	Bekanntgegeben
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Gewerbliche Vermietungen, Gewerberaumbewirtschaftung
Ortsangabe	-/-

**Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM)
Bericht zu verfügbaren gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2021**

Gewerbliche Vermietungen

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04320

Anlage:

Übersicht über verfügbare gewerbliche Flächen

Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 07.10.2021

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Das KR wurde mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 04.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14191) beauftragt, einen jährlichen Bericht über gewerbliche Vermietungen zum Stichtag 30.06. als Bekanntgabe dem Kommunalausschuss vorzulegen.

2. Berichtsumfang

Im Rahmen der heutigen Bekanntgabe wird über die Bewirtschaftung der stadteigenen Gewerberäume berichtet. Hierzu zählen alle Immobilien, die dem Vermögen des KR zugeordnet sind und gewerblich genutzt werden können. Damit werden auch die stadteigenen Gewerbeeinheiten (GE), die aufgrund eines Verwaltervertrags von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG (GEWOFAG) und Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH (GWG) verwaltet werden, von dieser Bekanntgabe erfasst (siehe Anlage).

Nicht enthalten sind dagegen Flächen, die

- Wohnungen sind,
- zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden dienen können,

- für Verwaltungszwecke - hierzu zählt auch eine soziale oder kulturelle Nutzung (bspw. durch Kreisjugendring, Caritas) - zur Verfügung stehen,
- als Bunkeranlagen bzw. Sonderobjekte aufgrund baurechtlicher Vorgaben nur sehr eingeschränkt genutzt werden können, oder
- als GE in Schulgebäuden, bspw. für Mittagstische und Pausenverkäufe dienen, da diese im Bedarfsfall von Seiten des Referats für Bildung und Sport (RBS) in Abstimmung mit der jeweiligen Schulleitung ausgeschrieben werden und daher nicht dem breiten Markt zur Verfügung stehen.

Ebenso nicht enthalten sind der betriebseigene Immobilienbestand der Markthallen München (MHM) und die von den MHM verwalteten Immobilien auf dem Vieh- und Schlachthofgelände. Die Entwicklung dieser GE wird im Rahmen der jeweiligen Halbjahresbekanntgabe zum Vollzug des Wirtschaftsplans der MHM im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die MHM gesondert dargestellt.

Bei den Eigenbetrieben Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) und den Stadtgütern München (SgM) sowie dem Regiebetrieb städtische Forstverwaltung (FV) gibt es keine Verfügbarkeiten im Gewerbebereich.

Neben der Darstellung über die zum Stichtag 30.06.2021 für einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten freien GE (siehe Anlage), erfolgt im Jahr 2021 zum zweiten Mal unter Ziff. 4 dieser Bekanntgabe eine Auflistung über zwischenzeitlich realisierte Belegungen von GE.

In dieser angepassten Form wird dem Kommunalausschuss seit 2020 jährlich über die Gewerberaubewirtschaftung der LHM zum Stichtag 30.06. berichtet.

3. Zwischennutzung als Mittel zur Flächenbewirtschaftung

Städtische Gewerbeobjekte unterliegen im Zuge der nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung aufgrund von baulichen Eingriffen (z.B. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen) einem ständigen Wandel. In diesem Zusammenhang kann es vorkommen, dass Immobilien nicht durchgehend in vollem Umfang nutzbar sind.

Bevor Baumaßnahmen (z.B. Instandsetzung, Modernisierung, Sanierung, Abbruch und Neubau) umgesetzt werden können, erfolgt, abhängig vom Umfang bzw. der Tiefe des baulichen Eingriffs, eine entsprechend umfangreiche Projektierungsphase (z.B. Bauvoranfragen, Machbarkeitsstudien, Baugenehmigungsverfahren sowie Beschlussverfahren nach den städtischen Hochbaurichtlinien). Sofern in diesem Zusammenhang städtische Immobilien aufgrund bevorstehender baulicher Maßnahmen absehbar ungenutzt sind, wird regelmäßig die Möglichkeit der Zwischennutzung bis zum konkreten Umsetzungszeitpunkt der Baumaßnahme geprüft. Unter Abwägung etwaiger Vor- und Nachteile, u.a. in Bezug auf den zur Verfügung stehenden Zeitraum bis zum Beginn der jeweiligen Maßnahme, dem zur befristeten Nutzbarmachung erforderlichen finanziellen und zeitlichen Aufwand und der möglichst wirtschaftlichen Verwertung, werden Zwischennutzungen - wo möglich und sinnvoll - als wirksames Instrument zur angestrebten durchgängigen Flächenutzung angewandt.

Im Rahmen einer möglichst effizienten Flächenbewirtschaftung werden bspw. vorübergehend ungenutzte Flächen in Verwaltungsgebäuden für gewerbliche Zwecke zwischenge-

nutzt. Dazu werden u. a. Konzepte und Ansätze von und in Zusammenarbeit mit dem seit 2014 eingerichteten, referatsübergreifenden Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (KuK) entwickelt. Ein positiver Effekt ist hierbei die Unterstützung von Kultur- und Kreativschaffenden.

Sofern GE aufgrund anstehender Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten nicht regulär vermietbar sind, werden auch diese hinsichtlich einer möglichen Zwischenbelegung durch die objektverantwortlichen Bereiche im KR geprüft und bspw. durch KuK einer kreativwirtschaftlichen / künstlerischen oder einer anderweitigen Zwischennutzung zur Verfügung gestellt. Aufgrund baulicher Gegebenheiten können größere Objekte entweder als ein einzelnes, großes Gewerbeobjekt oder in Form vieler kleiner GE dargestellt und genutzt werden. In welcher Form eine Zwischennutzung tatsächlich verwirklicht werden kann, hängt dabei maßgeblich vom Zustand der Immobilie und der Marktnachfrage ab.

4. Bericht über zwischenzeitlich erfolgte Belegungen

Die nachfolgende Auflistung benennt die Objekte, die seit der letzten Berichterstattung über freie GE (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01496 vom 08.10.2020) einer Nutzung zugeführt wurden oder bereits anderweitig erfasst sind:

Amalienstraße 16

Der Laden in der Amalienstraße 16 wurde zum 01.01.2021 wieder vermietet.

Dachauer Straße 90

Für das ehemalige „Gesundheitshaus“ in der Dachauer Straße 90 wurde mit Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 02381 Abriss und Neubau beschlossen. Dies wurde vorübergehend durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung (PLAN) zurückgestellt.

Der Erbbaurechtsvertrag zur Dachauer Straße 90 wurde am 02.03.2021 beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 08.03.2021.

Dirnismaning 55 (Hallen 17, 20)

Die aktuell noch in kurzfristiger Vermietung befindliche Halle 17 ist aufgrund eines Brandschadens und daraus resultierender Gebäudeschäden zum Abriss vorgesehen. Der Abrissauftrag wurde bereits erteilt. Die Gebäudeflächen in Halle 20 wurden an Vereine und das Baureferat (BAU) zu Lagerzwecken vermietet.

Eversbuschstraße 155

Der Umbau des ehemaligen Wohngebäudes zu einer künftigen Kindertagesstätten-Nutzung (Kita-Nutzung) wird aktuell durchgeführt. Das Objekt ist ab Herbst 2022 bezugsfertig und wird in der Folge durch eine private Kita genutzt.

Gerty-Spiess-Straße 11

Der Abriss des Gebäudes hat am 02.11.2020 begonnen. Das Grundstück ist für den Bildungscampus Westpark reserviert. Es handelt sich dabei um einen Untersuchungsauftrag aus dem 3. Schulbauprogrammbeschluss.

Goethestraße 53

Die freie Gewerbefläche wurde für die Nachnutzung als Bürofläche saniert und zum 01.01.2021 vermietet.

Klinikum Schwabing (Häuser 1 und 2)

Die Vollversammlung hat am 17.06.2021 den Projektauftrag für die Sanierung der Objekte mit anschließender Wohnnutzung erteilt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03111). Die Häuser 1 und 2 sind bereits entkernt und bis zur Sanierung nicht nutzbar.

Manzinger Weg 3

Die LHM ist Teileigentümerin und beabsichtigt, das bestehende Teileigentum eines Dritten zu erwerben. Das Objekt ist aufgrund seines baulichen Zustandes nicht für Zwischennutzungen geeignet. Eine Verwendung durch die Stadt bedingt den vollständigen Erwerb, welcher aktuell Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens ist.

Über dieses Objekt wird im jährlichen Wohnungsleerstandsbericht (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03338) des PLAN berichtet. Von einer zusätzlichen Auflistung wird abgesehen.

Waldmeisterstraße 72 – 74 / Robinienstraße 64 – 66

Das Objekt wurde für eine Ateliernutzung ertüchtigt und wird nach erteilter Nutzungsgenehmigung zum Jahresbeginn 2022 vom Kulturreferat (KULT) im Rahmen einer Ateliervergabe einer künstlerischen Nutzung zugeführt.

5. Fazit

Die Darstellung zeigt, dass die Gewerberaubewirtschaftung bei stadteigenen Immobilien unter der Maßgabe erfolgt, Flächen umfassend zu nutzen und wo immer umsetzbar, sofern keine dauerhafte Nutzung / Vermietung erfolgen kann, eine Zwischennutzung zu ermöglichen. Sollten im Einzelfall GE nicht durchgehend genutzt werden, ist dies auf unvermeidbare bauliche Maßnahmen oder den Bauzustand zurückzuführen.

6. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

7. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates

Der Korreferentin des KR, Frau Stadträtin Anna Hanusch, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Michael Dzeba, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl
3. Bürgermeisterin

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

III. Abdruck von I. und II.
über das Direktorium HAII/IV- Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.

IV. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - ZD - IWA

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An
KR-IM-GW
z.K.

Am _____