

Telefon: 233 - 24451
Telefax: 233 – 989 24451

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtentwicklungsplanung
PLAN HA I/11-V

**Gewerbebetriebe in den Stadtvierteln halten -
Münchner Mischung schützen**

**Antrag Nr. 14-20 / A 06841 von der SPD-Fraktion
vom 21.02.2020**

Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01768

Anlagen:

1. Antrag Nr. 14-20 / A 06841 der SPD-Stadtratsfraktion vom 21.02.2020
2. Stellungnahme der Handwerkskammer
3. Schreiben des Oberbürgermeister vom 16.06.20217 an Bundesministerin Hendricks
4. Antwortschreiben von Bundesministerin Hendricks vom 26.07.2017 an den Oberbürgermeister
5. Schreiben des Deutschen Städtetag vom 09.08.2017 an den Oberbürgermeister

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.10.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Stadtratsfraktion der SPD hat am 21.02.2020 den anliegenden Antrag Nr. 14-20 / A 06841 (Anlage 1) gestellt.

In dem Antrag wird der Einsatz auf allen Ebenen und in allen Gremien gefordert, dass die Regelungen für den Mieterschutz auch für Kleingewerbe gelten und Erhaltungssatzungen auch für Kleingewerbetreibende Anwendung finden können. Ziel ist es, die gewachsene Münchner Handwerks-, Einzelhandels-, und Gewerbebestruktur zu erhalten und vor der Verdrängung durch steigenden Mietaufwand zu schützen sowie die Ansiedlung von Betrieben und Unternehmen, insbesondere in jungen und neuen Stadtquartieren, zu forcieren.

Einer mit Schreiben vom 23.06.2021 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrages Nr. 14-20 / A 06841 der SPD-Stadtratsfraktion wurde nicht widersprochen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs.1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zum Antrag Nr. 14-20 / A 06841 wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage

Bereits seit dem Jahr 2015 beschäftigt sich die Landeshauptstadt München mit Anträgen, in denen thematisiert wird, ob das Instrument der Erhaltungssatzungen auch als wirksames Mittel gegen die Verdrängung des Kleingewerbes eingesetzt werden kann (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2015 „Strukturwandel in der Innenstadt und in Innenstadtrandgebieten“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02248).

Die in der o. g. Sitzungsvorlage dargelegten Befunde zur rechtlichen Ausgangssituation und zu den begrenzten kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Bewahrung kleingewerblicher Strukturen in der Innenstadt gelten auch heute ohne Einschränkung weiter (vgl. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06599).

Die Gefährdungssituation kleinerer gewerblicher Betriebe, deren Räume überwiegend gemietet sind, ist grundsätzlich anders zu beurteilen als bei der Wohnungsvermietung. Die Wohnung gilt als Mittelpunkt der privaten Existenz und unterliegt daher auch im Mietverhältnis einem – gegenüber anderweitigen Nutzungen von Immobilien – gesteigerten Schutz. Anders als beim Wohnen herrscht zudem im gewerblichen Bereich die Freiheit des Standort- und sonstigen Wettbewerbs, der gerade charakteristisch für wirtschaftliche Aktivität ist. Die Bewertung einer „gewerblichen“ Gentrifizierung ist daher weniger eindeutig als im Bereich des Wohnens.

Für eine „gesunde“ gewerbliche Mischung finden sich im Gegensatz zur Wohnnutzung bislang keine eindeutigen landes- oder bundesrechtlichen Vorgaben, die einen besonderen gebietsbezogenen Schutz speziell für bestimmte gewerbliche Strukturen oder gar einzelne Mietverhältnisse begründen und auf einer solchen Grundlage ein entsprechendes Aktivwerden der Kommune ermöglichen. Gleichwohl gibt es Ansätze und Instrumente, die bestimmte gewerbliche Strukturen fördern. Diese werden im Rahmen der Möglichkeiten auch bereits in der Praxis durch die Landeshauptstadt München eingesetzt.

2. Erhaltungssatzungsrecht: Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung findet in der kommunalen Praxis seinen primären Anwendungsbereich in § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (sogenannte „Milieuschutzsatzung“). Diese Rechtsgrundlage zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen dadurch verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“).

Der Erhalt der „Münchner Mischung“ bezieht sich nach der jetzigen Rechtslage auf die unterschiedliche Bevölkerungsstruktur in den einzelnen Gebieten. Sowohl in Bestands-

als auch Neubaugebieten ist der Erhalt der sogenannten „Münchener Mischung“, d. h. des Nebeneinanders unterschiedlicher Bevölkerungs- und Einkommensgruppen ein wichtiges städtebauliches und wohnungspolitisches Ziel. Dieses Ziel wurde am 15.11.2016 von der Vollversammlung des Stadtrates im Beschluss „Wohnungspolitisches Handlungsprogramm - Wohnen in München VI (2017-2021)“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07205) parteiübergreifend erneut bestätigt. Mit diesem Leitbild soll die Segregation und Konzentration einzelner Einkommensgruppen in bestimmten Quartieren verhindert werden.

Da z.B. im Zuge von Ersatzbaumaßnahmen oder Modernisierung günstigerer Wohnraumbestand reduziert und zugleich hierfür durch die öffentliche Hand nur sehr begrenzt Ersatz geschaffen werden kann, sind die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Konsequenzen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen durchaus problematisch. Demgegenüber hat eine (potenzielle) Verdrängung des in bestimmten Gebieten ansässigen (Klein-)gewerbes z.B. in einen anderen Stadtteil hinsichtlich der Gewerbeeigenschaft im Sinne einer sozialen Marktwirtschaft mit dem eigenen unternehmerischen Risiko innerhalb einer freien Standortwahl und im Sinne eines offenen Wettbewerbes und einer freien Preisbildung keine vergleichbar hohe Gewichtung und Schutzwürdigkeit wie die Verdrängung von Bevölkerungsteilen und den damit verbundenen städtebaulichen Belangen für die Kommune. Die Gemeinde ist auch nicht verpflichtet, den Gewerbetreibenden z. B. ersatzweise Gewerberaum und -flächen zur Verfügung zu stellen.

Eine „Münchener Mischung“ im Sinne „gewachsener Handwerks-, Einzelhandels- und Gewerbebestrukturen“ bzw. im Sinne der Ansiedelung branchenübergreifender kleinerer, mittelständischer wie auch großer und internationaler Unternehmen trägt maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg der Landeshauptstadt München bei und kann auch in ihren sozialen und stadträumlichen Ausprägungen als charakteristisch und daher insoweit als erhaltenswert angesehen werden. Gleichwohl ist in der aktuell gültigen Rechtsgrundlage der Erhaltungssatzungen ein der Wohnbevölkerung vergleichbarer oder auch nur anderweitig hinreichend definierter „Milieuschutz“ für Gewerbe aller Art nach § 172 BauGB nicht umfasst.

Bei der Veränderung der Gewerbestruktur in einem Erhaltungssatzungsgebiet folgt daraus nicht zwangsläufig eine Genehmigungspflicht nach § 172 BauGB. Denn ein genehmigungspflichtiges Vorhaben nach § 172 Abs. 1 BauGB liegt nur dann vor, wenn es die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen (bspw. Infrastrukturbereitstellung, Wohnungsversorgung oder Baulandbereitstellung) berühren kann. Ob das Vorhaben die Wohnbevölkerungszusammensetzung tangiert, ist demnach maßgeblich für die Genehmigungserteilung. Der Erhalt von bestimmten, bestehenden Gewerbebestrukturen gehört als solcher nicht zu den Zwecken einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und genießt daher keinen **unmittelbaren** Schutz.¹

¹ Deutscher Bundestag, 2018, Der Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB, WD 7-3000-185/18, S. 4f.

3. Erhaltungssatzungsrecht: Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

Als möglicher Ansatz des Schutzes gewerblicher Strukturen im Erhaltungssatzungsrecht könnte **mittelbar** § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB in Betracht kommen. Das Schutzgut umfasst hier „die städtebauliche Gestalt“. Im Hinblick auf die Rechtsfolgen schränkt § 172 Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechende Objekte ein auf bauliche Anlagen, die „allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild“ prägen „oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung“ sind.

Hier könnte also möglicherweise der Schutz eines Gebietes geregelt sein, das von einer (traditionell der europäischen Stadt entsprechenden) Nutzungsmischung von Wohnen und kleinteiligem Gewerbe in den Erdgeschosszonen geprägt ist. Dies wäre dann der Fall, wenn der Schutzzweck der Satzung sich auf stadtbildprägende Gestaltungselemente der erhaltenswert eingestuft baulichen Anlagen, Straßenzüge, Freiräume fokussieren lässt (Ensembleschutz gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Der städtebauliche Charakter eines solchen Gebietes muss gestalterisch unverwechselbar und schützenswert sein. Das Schutzziel solcher, dem Erhalt baukultureller Traditionen dienender Satzungen betrifft somit gestalterische Merkmale und nicht bzw. nur indirekt einzelne Nutzungen oder die vorherrschende Nutzungsstruktur.

Der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages stellt in seiner Beurteilung zum „Gewerbeschutz im Miet- und Baurecht“ 2017 fest, dass auch „bestimmte gewerbliche Nutzungen „die städtebauliche Eigenart des Gebiets“ oder die „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ erhaltenswert erscheinen lassen.“² In der Rechtsprechung wurde vereinzelt die „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ in einem Gründerzeitviertel unter anderem deshalb als erhaltenswert angesehen, weil „die zu wesentlichen Stücken gerade im Satzungsgebiet vorhandene öffentliche und private Infrastruktur [...] mit Buchläden, Galerien, Antiquariaten, politisch-literarischen Cafés usw. besonders auf die ansässige Wohnbevölkerung zugeschnitten ist und bei ihrer auch nur teilweisen Verdrängung an anderer Stelle nicht ohne weiteres ersetzbar wäre.“³ Auch das sich etwa durch eine offene Ladenzeile mit traditionellen Betrieben ergebende Straßenbild könnte somit prinzipiell geeignet sein, das Ortsbild zu prägen, das wiederum Bestandteil einer erhaltenswerten städtebaulichen Eigenart im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist.

Wenngleich hier also im Einzelfall eine Bezugnahme der spezifischen markanten räumlichen Ausprägung gewerblicher Strukturen auf das Schutzgut der städtebaulichen Eigenart denkbar erscheint, so ist dies gleichwohl nur unter Berücksichtigung folgender Aspekte zu beurteilen.

Zum einen ist ein konkreter Schutz des (Klein-)Gewerbes in keiner der Varianten des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB geregelt. Die Erhaltungsziele sind abschließend aufgezählt und werden konkretisiert in § 172 Abs. 3 bis 5 BauGB. Nach der aktuellen Rechtslage wird die bestehende Gewerbestruktur also nicht unmittelbar durch den Genehmigungsvorbehalt des § 172 BauGB geschützt. Nur wenn die Gewerbestruktur Auswirkungen auf die von § 172 BauGB verfolgten Erhaltungsziele hat, ist ein mittelbarer Schutz inbegriffen. Es könnte sich hier allenfalls um einen mittelbaren und sehr partiellen Schutz handeln.

2 Deutscher Bundestag, 2017, Gewerbeschutz im Miet- und Baurecht, WD 7-3000-149/17, S. 10

3 Ebd.

Die Landeshauptstadt München hat auf der derzeitigen Rechtsgrundlage selbst keine Möglichkeit, den Katalog der Erhaltungsziele zu ändern oder zu ergänzen. Erhaltungssatzungen zum unmittelbaren Schutz von Gewerbebetrieben können folglich derzeit nicht erlassen werden. Somit zeigt sich, dass bestimmte konkrete Gewerbebetriebe bzw. Gewerbetreibende als solche nicht über das Erhaltungssatzungsrecht geschützt werden können (analog dazu umfasst etwa auch der Milieuschutz der Wohnbevölkerung nicht das einzelne Mietverhältnis). Es kann also selbst im Falle der Erwägung eines (begründungsbedürftigen und mittelbaren) Schutzes gewerblicher Strukturen im Sinne prägender Elemente der städtebaulichen Eigenart nicht verhindert werden, dass einzelne oder auch alle konkreten Betriebe, die in einer solchen Struktur vor Ort unternehmerisch tätig sind, ihren Standort aufgrund ökonomischer Rahmenbedingungen verlassen müssten.

Selbst wenn also sehr konkrete stadträumliche Ausprägungen einer bestimmten Gewerbebestruktur Gegenstand einer Erhaltungssatzung werden könnten, würden sich daraus lediglich Folgen ergeben, die die Genehmigungsbedürftigkeit bestimmter baurechtlich relevanter Maßnahmen betreffen:

Die Vorschrift des § 172 Abs. 1 BauGB sieht die Genehmigungsbedürftigkeit von Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung der erfassten baulichen Anlagen (und nicht etwa den Schutz bestimmter Mietverhältnisse) vor. Wenn sich in einem Erhaltungssatzungsgebiet die bisher bestehende, gegebenenfalls eher vielfältige Gewerbebestruktur verändert, folgt daraus jedoch nicht zwangsläufig eine Genehmigungspflicht nach § 172 BauGB. Denn Voraussetzung für eine solche ist, dass die konkrete Änderung ein genehmigungsbedürftiges Vorhaben nach § 172 Abs. 1 BauGB darstellt, etwa einen „Rückbau“ im Sinne eines (Teil-)Abbruchs, eine Änderung der Bausubstanz oder eine Nutzungsänderung der baulichen Anlage. Letzteres setzt voraus, dass die bauliche Anlage durch die geänderte Nutzungsweise eine von der vorherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung erhält, ihre bisher zugewiesene Funktion sich also in rechtserheblicher Weise verändert. Einer baulichen Veränderung bedarf es hierfür nicht. Vielmehr muss durch die geplante Nutzungsänderung die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen werden, weil hinsichtlich des Erhaltungsziels planungsrechtliche Belange im Sinne von § 1 BauGB berührt werden. Dies ist in etwa dann der Fall, wenn durch die Nutzungsänderung Wohn- zu Gewerbe- raum (oder umgekehrt), Einzel- zu Großhandel oder ein bisher (im rechtlichen Sinne) nicht störender zu einem störenden Betrieb werden soll. Ob aber ein Betrieb als störend anzusehen ist, richtet sich bei typisierender Betrachtungsweise grundsätzlich nach der Art des Baugebiets, in dem er sich befindet (Wohn-, Gewerbe-, Mischgebiet etc.), und danach, ob er eine mit diesem Gebietscharakter unverträgliche Störung durch etwa Lärm- oder Geruchseinwirkungen verursacht.

Liegt in der Änderung ein genehmigungsbedürftiges Vorhaben, orientiert sich die Entscheidung über die Genehmigungserteilung an dem jeweiligen Erhaltungsziel (Nummern 1 bis 3 des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Einschlägig im Sinne des Antrages könnten daher also vor allem Fallkonstellationen sein, wonach im Rahmen der Prüfung der Genehmigung untersagt werden könnte, dass bisher gewerblich genutzte Räumlichkeiten einer Wohnnutzung zugeführt werden oder beispielsweise mehrere in ihrer Kleinteiligkeit das Straßenbild besonders prägende Gewerbeeinheiten zu einer größeren Einheit zur Nutzung für andere Unternehmensformen zusammengelegt werden sollen. Die Rechtsgrundlage wäre also im Hinblick auf das im Antrag formulierte Ziel des Schutzes wenn überhaupt nur mittelbar in Betracht zu ziehen und in der konkreten Ausgestaltung zum einen mit gewissen Rechtsunsicherheiten behaftet, während zugleich die daraus

ableitbaren Rechtsfolgen von eher begrenzter Wirkung für den Schutz einer bestimmten „Münchner Mischung“ im Gewerbe wären.

Dessen ungeachtet wäre es theoretisch zwar denkbar, auf einer empirischen Ebene Indikatoren der gewerblichen Entwicklungen in einem bestimmten Gebiet zu erheben, zu analysieren und auszuwerten. Dies wäre jedoch lediglich mit einem erheblichen zusätzlichen Aufwand an derzeit nicht vorhandenen Ressourcen zu leisten, dem im Ergebnis vor dem Hintergrund der hier ausgeführten aktuellen Rechtslage kein hinreichend vergleichbarer Ertrag gegenüber stünde.

Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass das Erhaltungssatzungsrecht derzeit keine eindeutige Rechtsgrundlage für den Schutz gewerblicher Strukturen vorsieht. Der in der Rechtsprechung punktuell aufgegriffene mittelbare Ansatz über den Erhalt einer städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB erscheint zwar grundsätzlich denkbar. Dieser Ansatz eignet sich jedoch vom Schutzgut her betrachtet wie auch hinsichtlich der sich gegebenenfalls eröffnenden Rechtsfolgen zumindest in der Breite nicht für die Sicherung des Fortbestandes konkreter Unternehmen an bestimmten Standorten. Nichtsdestoweniger sichert die Landeshauptstadt München selbst wie auch über ihre Tochtergesellschaften in ihren eigenen gewerblich genutzten Räumlichkeiten mit den zur Verfügung stehenden Instrumenten den Erhalt kleinteiliger und „Münchner“ Gewerbebetriebe und entsprechender bezahlbarer Mieten. Dies erstreckt sich auch auf Gewerbeflächen in Ankaufsobjekten (siehe nachfolgend unter 5.).

4. Gewerbemietrecht

Auch das Gewerbemietrecht enthält keine dem Wohnungsmietrecht vergleichbaren einseitigen Schutzkomponenten. Anders als im Wohnungsmietrecht, das von einem grundsätzlichen Ungleichgewicht der Positionen der Vertragspartner bei Vertragsschluss ausgeht und daher eine Reihe von besonderen gesetzlichen Regelungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter, wie z.B. zum Kündigungsschutz (§§ 549 ff. Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) trifft, geht der Gesetzgeber bei einem Gewerbemietvertrag von gleichrangigen Vertragspartnern aus, die keines besonderen gesetzlichen Schutzes bedürfen.

Die Verträge sind häufig so gestaltet, dass nach Ablauf ggf. vereinbarter Vertragslaufzeiten ein unbefristetes Mietverhältnis fortbesteht, das beiderseits mit 3-monatiger Kündigungsfrist beendet werden kann. Dies ist vom Gesetzgeber gerade auch im Interesse der gewerblichen Mieter, die bei unsicherem ökonomischen Erfolg den Standort rasch verlassen wollen, bewusst so ausgestaltet. Diese Vertragsfreiheit führt zu einer bewussten Gleichstellung der Interessenlagen der Vermieter*innen und der Mieter*innen. Beiden Seiten wird damit die Möglichkeit eingeräumt, Wagnis und Risiko abzuwägen und im Vertrag einvernehmlich entsprechende Regelungen zu treffen.

Für Künstler*innen und Kreativschaffende gelten für betreffende Objekte Erleichterungen hinsichtlich der Miete.

Mit Beschluss der Vollversammlung am 27.01.2021 wurde dem Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- sowie kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen zugestimmt (Vorlage Nr. 20-26 / V 02455) (siehe nachfolgend unter 6.). Dieser Beschluss soll auch auf die Beteiligungsgesellschaften übertragen werden.

Darüber hinaus gehende Unterstützungen wie z.B. Förderprogramme zur Reduzierung der Miete oder Subventionierungen zur Reduzierung der Miete sind im Allgemeinen seitens der Landeshauptstadt München bislang nicht vorgesehen. Attraktive und belebte Erdgeschosszonen basieren wesentlich auf Nutzungsmischung in den Quartieren und entsprechenden gewerblichen Strukturen. Dies im Bestand wie auch in neuen Quartieren zu fördern, ist jedoch primär mit anderen Instrumenten als mit breiten Subventionierungen zu gewährleisten, wenngleich auch dies ein Ansatz sein könnte.

Zusätzlich hat die Handwerkskammer für München und Oberbayern zu dieser Thematik eine Stellungnahme abgegeben, die dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigelegt ist. Hierbei wird u.a. darauf hingewiesen, dass Handwerksbetriebe nicht selten auch als Vermieter*innen von der Thematik betroffen sind. Es komme insbesondere auf differenzierte Maßnahmen an sowie auf räumlich abgestimmte, von dort ansässigen Unternehmen gemeinsam getragenen und ggfs. mit einem Management begleitete Initiativen und Maßnahmen an.

5. Stadtplanung

Die Landeshauptstadt München unterstützt die Stärkung von (auch kleinteiligen) gewerblichen Standorten z.B. zur Nahversorgung im Rahmen stadtplanerischer Konzepte und Instrumente (v.a. Bauleitplanung), bei Entwicklungen im Bestand insbesondere auch über die Beratungspraxis. Wie im Antrag beabsichtigt fördert das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auch gezielt die Ansiedlung von Betrieben und Unternehmen in neuen Stadtquartieren. Insoweit sollten in Neubaugebieten an geeigneten Standorten verstärkt Erdgeschosszonen für kleinteiliges Gewerbe, für Büronutzungen, für Coworking, für Kultur- und Kreativwirtschaft und für nicht störende gewerbliche Nutzungen ausgewiesen werden. Dies wird vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Kooperation mit weiteren Beteiligten wie z.B. privaten Eigentümern, städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Entwicklungskonsortien oder dem städtischen Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft als wichtiger Faktor gezielt zur Förderung belebter Erdgeschosszonen in urbanen Quartieren verfolgt. Exemplarisch hierfür sind etwa die aktuellen Bestrebungen zur Etablierung eines Gewerbeflächenmanagements für das neue Stadtquartier der ehemaligen Bayernkaserne zu nennen.

Ein anderer Ansatz liegt in der Berücksichtigung kultur- und kreativwirtschaftlicher oder sozialorientierter Gewerbenutzungen für den Immobilienwertansatz. Dies wurde bislang im Rahmen eines vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft initiierten Pilotprojekts zur Nutzung von Gewerbeeinheiten für Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft und eines sozialen Trägers im Erdgeschoss eines Gewofag-Neubaus am Hanns-Seidel-Platz auf den Weg gebracht (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15445 vom 24.07.2019).

Erweiterte planerische Möglichkeiten für eine an geeigneten Standorten künftig wieder stärkere Mischung von Wohn- und „nicht wesentlich störenden“ Gewerbenutzungen in den Quartieren eröffnet die neue Gebietskategorie des Urbanen Gebiets nach § 6a Bau-nutzungsverordnung. (Zu den auf bestimmte Gewerbenutzungen zugeschnittenen Angeboten und ihrer räumlichen Konzentration im Rahmen der städtischen Gewerbehöfe siehe nachfolgend unter 9.)

6. Sicherung bezahlbarer Gewerbemieten bei städtischen Ladenflächen in der Innenstadt, für bestimmte Nutzungen sowie durch die Wohnungsbaugesellschaften

Bei der Vermietung seiner Ladengeschäfte orientiert sich das Kommunalreferat, soweit möglich, an den Zielen des Innenstadtkonzeptes, das der Stadtrat mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 05.10.2006 (Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08288) für die Stadtbezirke 1, 2, 3, und 5 festgeschrieben hat.

Darüber hinaus hat das Kommunalreferat dieses Thema in Teilen mit dem Beschluss Nr. 14-20 / V 11409 vom 08.05.2018 „Konzept zur Vermietung städtischer Ladenflächen“ aufgegriffen. Mit dieser Unterlage wurde der Erhalt von Traditionsgeschäften, das Verhindern von Filialisierung und die Stärkung innovativer Angebotsformen festgelegt. Sowohl der Generationenwechsel als auch die Neuvergabe von stadteigenen Ladenflächen in der Innenstadt werden nach diesem Konzept umgesetzt.

Damit die zuvor genannten Ziele erreicht werden können, müssen mit den Mietern in vielen Fällen deutlich günstigere Mietpreise vereinbart werden als es bei einer völlig ungebundenen Vermietung am Markt zu realisieren wäre.

Mit dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats „Konzept zur Mietpreisgestaltung bei der Vermietung von Kunst-, Kultur- und kreativwirtschaftlichen Flächen“ vom 27.01.2021 wurde speziell für Ateliers, Übungsräume und Werkstätten, die im Eigentum der Landeshauptstadt oder ihrer Tochterunternehmen stehen und die an Kulturschaffende und Künstler*innen vermietet werden, für neue Vertragsverhältnisse eine Art „kommunaler Kulturmietpreisbremse“ eingeführt, wodurch künftig in einigen Bereichen vergleichsweise moderate Miethöhen erreicht werden können. Auch für gewerbliche Nutzungen durch die Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft wurden spezifische Mietpreismodelle beschlossen, die entsprechende gewerbliche Nutzungen unterstützen können (Sitzungsvorlagen-Nr. 20-26 / V 02455).

Zwar übt die Landeshauptstadt auch aufgrund der oben ausgeführten Rechtslage nach gängiger Praxis keine Ankäufe bzw. Vorkaufsrechte gezielt bzw. ausschließlich für den Erhalt bestimmter gewerblich genutzter Flächen und Betriebe aus. Gleichwohl werden gewerbliche Mietverhältnisse in Objekten, die aus anderen Gründen in die Bestände des Kommunalreferates bzw. der Tochtergesellschaften GWG und GEWOFAG überführt werden, in aller Regel zu leistbaren Konditionen fortgeführt. Die Landeshauptstadt München gewährleistet somit in der Praxis im Rahmen der von ihr selbst gestalteten gewerblichen Mietverhältnisse bereits den Schutz der entsprechenden Gewerbestrukturen und trägt zum Erhalt von Gewerbebetrieben in den Stadtvierteln wie auch einer spezifischen Gewerbestruktur bei.

Im Rahmen einer aktuellen Erhebung (vgl. auch Antwort des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.12.2020 auf Antrag Nr. 14-20 / A 06929 der CSU-Fraktion) teilte das Kommunalreferat mit, dass sich noch elf Vorkaufsobjekte im Eigentum des Kommunalreferates befinden, davon eines unter Verwaltung der GEWOFAG, die vor dem Beschluss des Stadtrates, das Vorkaufsrecht direkt zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu erwerben (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/V 00858), erworben wurden.

Diese Anwesen werden sukzessive reprivatisiert. Insgesamt gibt es hier neun gewerblich nutzbare Mieteinheiten, welche an Münchner Gewerbetreibende vermietet sind. Sie werden als Bar, Lager, Foto- und Geschenkartikelladen, Tagescafe, Gaststätte, Wohnatelier, Friseur und Raumausstatter genutzt.

Die GEWOFAG teilte mit, dass in den vergangenen drei Jahren insgesamt 16 Objekte durch Vorkaufsrechtsausübung in Erhaltungssatzungsgebieten erworben wurden, wovon insgesamt 14 der Ankaufsobjekte Gewerbeeinheiten einhalten. In allen Objekten wurde die bestehende gewerbliche Nutzung weitergeführt, so beispielsweise bei der Schreinerei im Ankaufsobjekt Ehrengutstraße. Es wird im Allgemeinen auch angestrebt, bei einem Wechsel des Mietverhältnisses branchengleich neu zu vermieten, also z.B. Handwerk für Handwerk.

Die GWG München ist allein in den letzten zweieinviertel Jahren in 20 Kaufverträge (Stand 06/2021) auf Grundlage des städtischen Vorkaufsrechts in Erhaltungssatzungsgebieten eingetreten. Sofern es sich hierbei um eine gemischte Nutzung (Wohnen/ Gewerbe) handelt und „die Bausubstanz und Verkehrssicherheit der jeweiligen Objekte es erlaubt, werden alle gewerblichen Mietverträge, unberührt vom Eigentümerwechsel mit bestehenden Rechten und Pflichten fortgeführt. Mit diesem Vorgehen sichert die GWG München einen wertvollen Beitrag zum Erhalt des Handwerks bzw. der Gewerbetreibenden innerhalb Münchens sowie damit verbunden den Fortbestand der notwendigen Versorgung der Münchner Bürgerinnen und Bürger vor Ort. Nicht zuletzt sichert dies auch die Balance zwischen Wohnen und Gewerbe und reduziert den Pendel-, Liefer- und Wirtschaftsverkehr.“

7. Städtebauförderung

Die Städtebauförderung hat bereits seit vielen Jahren zum Ziel, dem Funktionsverlust der „zentralen Versorgungsbereiche“ entgegenzusteuern. Unter anderem dient das seit 2008 laufende Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, nun Lebendige Zentren, zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Die Fördergegenstände und Instrumente des Programms unterstützen eine Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen. Denn Attraktive Zentren sind lebenswerte Orte mit hoher Aufenthaltsqualität, die man gut erreicht und in denen man eine ganze Vielzahl von Angeboten findet.

Die Städtebauförderung bemüht sich, Zentren wieder attraktiver zu machen. Hierzu braucht es die Gemeinschaftskooperation von Bund, Land, Kommune und Privaten. Die Städtebauförderung leistet dies nun schon seit vielen Jahren in unterschiedlichen Förderprogrammen. Als gute Beispiele können die Sanierungsgebiete Trudering und Pasing, die seit 2008 im Programm „Aktive Zentren“ gefördert werden, genannt werden. In beiden Sanierungsgebieten wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse mit Betroffenen diskutiert wurden und in das Maßnahmenpaket für das jeweilige Sanierungsgebiet integriert wurden. Noch vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets wurde jeweils

eine Projektgruppe als Gremium der „Aktiven Zentren“ im Stadtteil eingerichtet. Diese tagen in den Räumen des Stadteilladens, begleiten und diskutieren die Umsetzung der Projekte und Vorhaben aus dem integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK Trudering/Pasing) und dienen der örtlichen Vernetzung. Ebenfalls wurde vor Ort ein Stadtteilmanagement eingesetzt und die Gründung eines Gewerbe- und Eigentümerverbands gefördert. Dem Leerstand von Gewerbeflächen wird durch ein Flächen und Leerstandsmanagement entgegengewirkt.

Mit einem speziell für Trudering zugeschnittenen Stadtteilmarketingkonzept werden die Gewerbetreibenden vor Ort durch verschiedene Maßnahmen unterstützt. Ein Stadtteilführer dient zur besseren Auffindbarkeit von Läden und Dienstleistern im Sanierungsgebiet, dieser wird regelmäßig aktualisiert, liegt im Stadteilladen aus und ist online verfügbar.

Der durch die Projektgruppe und das Stadtteilmanagement verwaltete öffentlich-private Verfügungsfonds ist ein weiteres Instrument der Sanierung und zielt darauf, privates Engagement und private Finanzressourcen zur Funktionsstärkung und Entwicklung des Quartiers- oder des Stadtteilzentrums zu aktivieren. Zugleich eröffnet der Fonds die Möglichkeit, finanzielle Mittel im Sanierungsgebiet in lokaler Verantwortung einzusetzen. Die umfassenden Umbauarbeiten in der Truderinger Straße, die gerade auf das Ziel der Aufwertung des Quartierszentrums als Einzelhandelsstandort zugeschnitten sind, werden von einem speziell für Trudering zugeschnittenen Baustellenmarketingkonzept begleitet. Die betroffenen Geschäfte und Betriebe erhalten durch unterschiedliche Marketingmaßnahmen während der Bauphase Unterstützung.

Am Pasinger Marienplatz wurde vor dem Neubau eines Geschäftshauses mit Hotel und Apartments erfolgreich eine Zwischennutzung im Rahmen eines Kunstfestivals „Pasing by“ durchgeführt. Dabei wurden Künstler*innen mit der Entwicklung und Realisierung partizipatorischer, und temporärer Kunstwerke beauftragt. Die Entstehung der Kunstwerke erfolgte dabei in enger Abstimmung mit privaten oder kommunalen Grundstückseigentümern oder Geschäftstreibenden. Auch solche temporären Maßnahmen wirken nicht nur einem Leerstand entgegen, sondern erzeugen Synergien und setzen deutliche Impulse der Aktivierung des Ortes.

Im Rahmen der Städtebauförderung wurde und wird somit eine Bandbreite vielfältiger Maßnahmen zur Unterstützung lokaler Ökonomien und der Aufwertung, Vernetzung, Sichtbarkeit und Erreichbarkeit (kleinteiliger) Gewerbebestrukturen eingesetzt.

8. Ansätze und Instrumente zur Sicherung kleinteiliger bzw. ansässiger Gewerbestrukturen in anderen Städten

Mehrere deutsche Großstädte, darunter z.B. Berlin, Hamburg, Düsseldorf oder Frankfurt/Main verzeichnen steigende Gewerbemieten und Schließungen z.B. von ketten-unabhängigen Bäckereien, Gemüseläden oder Schustergeschäften, aber auch Kinderbekleidungs-läden, kleinen Theatern oder Künstlerateliers.

Dabei gehen die Städte aber verschiedene Wege:

So möchte sich laut der Richtlinien der Regierungspolitik 2016 – 2021 der Berliner Senat dafür einsetzen, Gewerbemieten zu begrenzen, einen effektiven Kündigungsschutz einzuführen und den Schutz von Kleingewerbe und sozialen Einrichtungen in soziale Erhaltungsverordnungen einzubeziehen.

Dabei wird neben den Möglichkeiten eines bundesweit existierenden Mietrechtsanpassungsgesetzes, das sinnvoll auf „angespannte Gewerbemärkte“ zu begrenzen wäre, um die verfassungsrechtlichen Hürden möglichst gering zu halten, auch die Forderung an den Bundestag herangetragen, einen Gesetzesentwurf zur Regulierung von Gewerberäumen vorzulegen, der den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, Gewerbemietpiegel zur verbindlichen Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete festzulegen.

Ausserdem regt die Stadt Berlin an, zur Regulierung von Gewerberäumen eine bundesweite Gesetzesinitiative zu starten, die die Instrumente des Milieuschutzes im Baugesetzbuch auf die wohnortnahe gewerbliche und soziale Infrastruktur ausweitet, so dass bei Bedarf diese Instrumente auch für den Erhalt von Kleingewerbe, Handwerksbetrieben, Kultur- und Sozialeinrichtungen genutzt werden können.

Ebenso wie von der Landeshauptstadt München bereits 2017 initiiert, möchte auch Berlin weiter eine dazu notwendige Ergänzung des § 172 BauGB beim Bundesgesetzgeber voranbringen.

Die Stadt Hamburg setzt vor allem auf alternative Standortangebote: Im Zusammenhang mit dem gewerblichen Strukturwandel der 1970er Jahre zeichneten sich auch in Hamburg Tendenzen ab, dass kleine und mittlere Betriebe, Handwerksbetriebe und Existenzgründer*innen an ihren bisherigen Standorten Veränderungs- und Verdrängungsprozessen ausgesetzt waren, die Maßnahmen zur Sicherung gewerblicher Strukturen erforderten. Zum Beispiel wurden in den Stadtteilen Altona, St. Georg und St. Pauli ab Mitte der 1970er Jahre Mittel der Städtebauförderung (u.a. aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm des Bundes) für einzelne Gewerbehöfe und Kunsthandwerkerhöfe eingesetzt. Um kleinen und mittleren Betrieben einen Verbleib im Bereich des bisherigen Standortes zu ermöglichen, nutzte die Wirtschaftsbehörde ab 1991 außerdem Mittel aus dem Gemeinschaftsprogramm RENAVAL und warb parallel Mittel im Hamburger Haushalt ein. Darüber hinaus sind in Fördergebieten des Rahmenprogramms Integrierte Stadtentwicklung (RISE) weitere Projekte realisiert worden. Im Rahmen geförderter Gebietsentwicklungsprozesse der Städtebauförderung und der Integrierten Stadtentwicklung kam es zu Projektförderungen für die Errichtung von Gewerbeflächen. Bei diesen handelt es sich nicht um klassische Gewerbehöfe, sondern meist um Gründerzentren/-etagen mit einer jeweils spezifischen Ausrichtung wie z. B. ein Existenzgründerhaus für kreative Gründer*innen aus der Musikszene, ein Frauenwirtschaftszentrum oder ein Gründerhaus für die kreativ-, medien- und kulturwirtschaftliche Branche.

Neben den durch staatliche Programme geförderten Gewerbehöfen gibt es in Hamburg noch eine Reihe privater Gewerbehöfe. Diese haben eine wichtige Bedeutung, da der Gewerbeflächenbedarf nicht ausschließlich durch städtische Angebote im verdichteten Stadtgebiet abgedeckt werden kann. Auch eine heranrückende Wohnbebauung und eine lärmsensible Nachbarschaft waren in der Vergangenheit Gründe, die einen wirtschaftlich sinnvollen Betrieb des Gewerbes erschwerten und zu einem Standortwechsel beitrugen. Gewerbehöfe stellen eine Alternative dar, um den Bedarf an bezahlbarem Gewerberaum sicherzustellen. Derzeit sind circa 80 private Gewerbehöfe im Stadtgebiet vorhanden,

wobei sich mit 39 Objekten ein Großteil auf den Bezirk Altona konzentriert. Einer eventuellen Sättigung des Marktes widerspricht die Tendenz der Abnahme des handwerklich geprägten Gewerbeanteils aus den privaten Gewerbehöfen, die seit den späten 1990er Jahren festzustellen ist. Von 1987-1997 hat die Zahl der Handwerker*innen in den privaten Höfen um 13 % abgenommen, dafür hat sich die Zahl der Dienstleistungsunternehmen um 16 % erhöht. Dieser Prozess verstärkt sich aufgrund der zunehmenden Tertiärisierung der Wirtschaft weiter.

Die Nachfrageeinschätzung der privaten Betreiber von Gewerbehöfen ist insgesamt durchweg positiv. So wird das Konzept weiterhin als zukunftssträftig angesehen und der Bedarf als weiterhin steigend erachtet.⁴

9. Gewerbehöfe in München

Das Münchner Gewerbehofprogramm ist fester Bestandteil der Münchner Wirtschafts- und Beschäftigungspolitik und ein Erfolgsmodell der Mittelstandsförderung. Seit der Inbetriebnahme ersten Gewerbehofs 1983 stehen in den bislang realisierten neun Münchner Gewerbehöfen bisher rund 106.000 Quadratmeter für kleine und mittlere Betriebe des Handwerks, der Industrie und des Großhandels zur Verfügung. Aktuell haben hier rund 470 Unternehmen ihre neue Wirkungsstätte gefunden. Mit Bau / Fertigstellung des vom Stadtrat in der Sitzung am 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01251) beschlossenen Gewerbehofs Freiham (voraussichtlich Ende 2025) wächst das Mietflächenangebot auf ca. 120.000 m². Damit ist es der Stadt gelungen, Gewerbebetrieben, die besondere Gebäude- und Flächenausstattungen benötigen, geeignete Flächen auch in verdichteten Stadtteilen, wenngleich nicht flächig verteilt, sondern in kompakter integrierter Situation, zu erhalten. Oft wird damit die Existenz der Betriebe gesichert. Auch für Existenzgründer sind Gewerbehöfe häufig ein ideales Sprungbrett für den Markteinstieg. So stößt das Münchner Gewerbehof-Modell auch über Deutschland hinaus auf Interesse anderer Großstädte.

Gwerbehöfe nutzen durch ihre verdichtete Bauweise die Grundstücksflächen besser aus und reduzieren dadurch die Kosten, erhalten die Mischung von Wohnen und Arbeiten in urbanen Verdichtungsräumen und verbessern die Entwicklungschancen der untergebrachten Betriebe. Neben der auf Bau und Vermarktung der Gewerbehofflächen spezialisierten städtischen Gesellschaft MGH und spezifischen Finanzierungs- und Mietmodellen sind insbesondere auch adäquate bauliche Rahmenbedingungen wie z.B. hohe Deckenbelastbarkeiten, Lastenaufzüge, breite Erschließungsflächen im Gebäude und Anlieferzonen wesentliche Erfolgsfaktoren der Gewerbehöfe und der dortigen „stapelbaren“ Gewerbenutzungen. Langfristige Mietverträge zu dauerhaft günstigen Konditionen geben den Mieter*innen Planungs- und Investitionssicherheit. Die Erstvermietung erfolgt im erweiterten Rohbau, um den Unternehmen den maximalen Spielraum für einen maßgeschneiderten Innenausbau zu bieten. Gleichzeitig werden die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit handwerklichen Dienstleistungen gesichert und lange Anfahrtswege verhindert.

4 Hamburg – Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Handwerker- und Gewerbehöfe Bericht 2014 – Überblick über private und städtische Gewerbehöfe in Hamburg, 2014.

Zuletzt wurde Oktober 2020 der Gewerbehof Nord in Feldmoching mit einem Ansiedlungspotential für bis zu 60 Betrieben fertiggestellt. Bereits 37 % der vermietbaren Fläche sind bereits vermietet.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244) das Münchner Gewerbehofprogramm fortgeschrieben. Die Umsetzung der darin benannten zwölf Standorte wird weiter verfolgt. Aktuell wird die Fachplanung zur Erneuerung des 1. Bauabschnitts des Gewerbehofs Ostbahnhof als kombiniertes Gewerbehof- und Technologiezentrumsprojekts vorbereitet. Ein detaillierter Finanzierungsvorschlag wird auf der Grundlage der Ergebnisse dem Stadtrat von Referat für Arbeit und Wirtschaft vorgelegt.

10. Fazit und Ausblick

Die Landeshauptstadt München verfügt somit bereits über ein breites Portfolio an Instrumenten und Maßnahmen, die der Stärkung gewerblicher Bestandsnutzungen sowie der Ansiedlung auf neuen Flächen dienen. Diese Bandbreite an Maßnahmen wird stetig in der Praxis eingesetzt. Eine weitergehende rechtliche Absicherung insbesondere bereits bestehender konkreter Mietverhältnisse bzw. eine eindeutige Sicherung gewerblicher Nutzungen über das Erhaltungssatzungsrecht ist derzeit jedoch nicht gegeben. Aufgrund dieser fehlenden gesetzlichen Voraussetzungen hatte die Landeshauptstadt München bereits im Jahr 2017 die Initiative ergriffen, um die Möglichkeit von Erhaltungssatzungen für Kleingewerbetreibende in Bundes- und Landesgesetze einzubringen.

Im Juni 2017 hatte der Oberbürgermeister mit einem Schreiben an das zuständige Bundesministerium eine Erweiterung der bestehenden gesetzlichen Regelungen im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung hinsichtlich des Aspekts der Gentrifizierung von Gewerbe und Einzelhandel initiiert. Dadurch sollten gewachsene Strukturen im kleingewerblichen und soziokulturellen Bereich zukünftig besser geschützt werden. Analog zu den Milieuschutzsatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB geht es dabei explizit um den Erhalt sogenannter alteingesessener Strukturen.

Der Deutsche Städtetag hat die Anregungen des Herrn Oberbürgermeisters sowohl in einen Forderungskatalog mit den wesentlichen kommunalen Positionen an den Bundestag und die Bundesregierung als auch in einem Positionspapier mit detaillierten Vorschlägen zur Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik eingearbeitet. Des Weiteren versicherte der Deutsche Städtetag, die vom Bundesministerium angekündigte Prüfung der vorgeschlagenen Maßnahmen einzufordern.

Gleichwohl ist die Rechtslage insoweit bislang weiterhin unverändert geblieben. Positiv auswirken auf eine zukünftig stattfindende Anpassung des § 172 BauGB könnte sich das erneute Engagement der Stadt Berlin. Im Vorfeld eines solchen Gesetzentwurfs wäre eine vom Bund initiierte gründliche Evaluation der Problemlage und der gesetzgeberischen Handlungsmöglichkeiten erforderlich. Auf dieser Grundlage wäre im Anschluss ein entsprechender Gesetzentwurf zu verfassen.

Bereits vor der Corona-Pandemie hatte das Kleingewerbe einen zunehmend schweren Stand auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Denn nicht nur die Mieten im Bereich Wohnen

sind in den letzten Jahren stetig gestiegen, auch die Mieten für gewerblich genutzte Flächen haben in München im Durchschnitt zuletzt eine starke Erhöhung zu verzeichnen. Doch im Gegensatz zum Wohnmietrecht gibt es für das Gewerbemietrecht keine vergleichbaren Schutzkomponenten, da der Gesetzgeber von gleichberechtigten Vertragspartnern ausgeht. Wie bereits herausgestellt wurde, gehört die Erhaltung bestimmter, bestehender Gewerbestrukturen als solche nicht zu den in § 172 Abs. 1 BauGB genannten Zwecken.

Die ohnehin bereits angespannte Lage des Kleingewerbes und des Einzelhandels (Nicht-Lebensmittelhändler) hat sich durch die Corona-Krise noch zusätzlich verschärft. Der ausbleibende bzw. geringere Konsum (z.B. aufgrund erforderlicher Lockdown-Maßnahmen) sowie die teils höheren Kosten (z. B. durch Hygieneauflagen) in Zeiten der Pandemie haben z.T. erhebliche ökonomische Auswirkungen auf die Gewerbetreibenden. Markant ist zudem eine deutliche Verschiebung hin zum Onlinehandel, welche sich auch negativ auf das Kleingewerbe auswirkt.

In Folge dessen könnte zumindest in einigen sowohl besonders zentralen und deshalb mit hohen Fixkosten verbundenen Lagen, als auch in ohnehin weniger attraktiven Randlagen auch in der Landeshauptstadt München der Leerstand bei Ladengeschäften künftig zunehmen. Dies bleibt zu beobachten.

Neben den erwähnten kommunalen Instrumenten wäre die Entwicklung geeigneter Modelle durch den Gesetzgeber ein wichtiger Beitrag zu einem adäquaten Schutz des Kleingewerbes auch außerhalb von Krisenzeiten.

Der Herr Oberbürgermeister wird gebeten, sich nach der Konstituierung an die neue Bundesregierung zu wenden, um dort nochmals die Erweiterung der bestehenden gesetzlichen Regelungen im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung hinsichtlich des Aspekts der Gentrifizierung von Gewerbe und Einzelhandel einzubringen.

Dem Antrag Nr. 14-20 / A 06841 der Stadtratsfraktion der SPD vom 21.02.2020 wird nach Maßgabe der Ausführungen entsprochen.

Das Kommunalreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft haben der Sitzungsvorlage zugestimmt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1-25 haben Abdrucke der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heike Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Von den in der Praxis eingesetzten Instrumenten und zuletzt entwickelten Modellen der Landeshauptstadt zur Stärkung gewerblicher Nutzungen in Bestands- und Neubauquartieren nach Ausführung der Referentin wird Kenntnis genommen.
2. Die Landeshauptstadt München ergreift weiterhin in allen sachlich zuständigen Gremien die Initiative, Erhaltungssatzungen für Kleingewerbetreibende in Bundes- und Landesgesetze einzubringen.
3. Der Herr Oberbürgermeister wird gebeten, sich nach der Konstituierung an die neue Bundesregierung zu wenden, um dort das Thema Erhaltungssatzungen für Kleingewerbetreibende nochmal einzubringen.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06841 der Stadtratsfraktion der SPD vom 21.02.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
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 vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An die Bezirksausschüsse 1-25
4. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
5. An das Kommunalreferat
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01-BVK, I/1, I/11-V, I/2, I/3, I/4, I/41
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
11. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/11-2
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

