

## **Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA**

### **Neue Gewerbehöfe errichten!**

Antrag Nr. 20-26 / A 00664

von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Matthias Stadler vom 13.11.2020

### **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

### **Errichtung eines weiteren Technologiezentrums**

Antrag Nr. 20-26 / A 00663

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. 20-26 / V 09068**

## **Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 14.03.23 (SB)**

Öffentliche Sitzung

### **Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

|               |   |
|---------------|---|
| <b>Anlass</b> | Gewerbehofprogramm der Landeshauptstadt München<br><br>Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA;<br>Grundsatzkonzept<br><br>Neue Gewerbehöfe errichten!<br>Antrag Nr. 20-26 / A 000664 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Matthias Stadler vom 13.11.2020 |
|---------------|---|

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Gewerbehöfe;<br/>Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung<br/>Antrag Nr. 20-26 / B 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</p> <p>Errichtung eines weiteren Technologiezentrums<br/>Antrag Nr. 20-26 / A 00663 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</p> |
| <b>Inhalt</b>                                   | In der Vorlage wird der Planungsstand zum Ersatz des 1. Bauabschnitts des Gewerbehofs Ostbahnhof dargestellt und die Verlängerung der Anträge bis zum 31.06.2025 beantragt.  |
| <b>Gesamtkosten/<br/>Gesamterlöse</b>           | -/-  |
| <b>Entscheidungsvorschlag</b>                   | Die Objektplanung für den Gewerbehof Ostbahnhof wird fortgeführt.  |
| <b>Gesucht werden kann im<br/>RIS auch nach</b> | Gewerbehof, Gewerbehofprogramm, MGH, Gewerbehof Ostbahnhof, Technologiezentrum   |
| <b>Ortsangabe</b>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Stadtbezirk 14 Berg am Laim</li> <li>● Haagerstr. 4-1</li> </ul>  |

## **Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA**

### **Neue Gewerbehöfe errichten!**

Antrag Nr. 20-26 / A 00664

von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Matthias Stadler vom 13.11.2020

### **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

### **Errichtung eines weiteren Technologiezentrums**

Antrag Nr. 20-26 / A 00663

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. 20-26 / V 09068**

### **Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 14.03.2023 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **Inhaltsverzeichnis**

#### **Seite**

|  |          |
|--|----------|
| <b>I. Vortrag des Referenten</b>           | <b>1</b> |
| 1. Ausgangslage                            | 1        |
| 2. Wirtschaftlichkeit                      | 2        |
| 3. Darstellung der Kosten und Finanzierung | 3        |
| <b>II. Antrag des Referenten</b>           | <b>6</b> |
| <b>III. Beschluss</b>                      | <b>7</b> |

## **Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA**

### **Neue Gewerbehöfe errichten!**

Antrag Nr. 20-26 / A 00664

von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Matthias Stadler vom 13.11.2020

### **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

### **Errichtung eines weiteren Technologiezentrums**

Antrag Nr. 20-26 / A 00663

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. 20-26 / V 09068**

5 Anlagen

### **Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 14.03.2023 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag des Referenten**

### **1. Ausgangslage**

Die CSU-Fraktion hat am 13.11.2020 die Anträge „Neue Gewerbehöfe errichten!“, Antrag Nr. 20-26 / A 000664 (Anlage 1), „Gewerbehöfe; Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung“, Antrag Nr. 20-26 / A 00662 (Anlage 2) sowie „Errichtung eines weiteren Technologiezentrums“ Antrag Nr. 20-26 / A 00663 (Anlage 3) gestellt. Die Verwaltung wird hiermit aufgefordert das Gewerbehofprogramm weiterzuverfolgen, ein weiteres Technologiezentrum zu errichten und die Finanzierung dessen trotz der, durch die Corona-Pandemie zu erwartenden, finanziellen Einschnitte zu sichern. Schwerpunktmäßig soll das Neubauvorhaben des 1. Bauabschnittes des Gewerbehofs Ostbahnhof forciert werden. Hier sollen künftig ein Technologiezentrum und neue Gewerbehofflächen entstehen. Um die Planung und den Bau von Gewerbehöfen weiter voranzutreiben, wird der Stadtrat außerdem

gebeten, die Pauschale für Wirtschaftsförderung zu erhöhen.

Mit Beschlussfassung vom 20.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244) wurde dem Grundsatzkonzept zur Erneuerung 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 Gewerbehof- und Technologiezentrumsprojekt vorzulegen. Diesem Sachverhalt liegt auch die Beschlussfassung vom 16.03.2021 („Programm Technologie- und Gründerzentren in München“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 02570) zugrunde. Eine Fristverlängerung der drei Anträge wurde bis zum 31.03.2023 beschlossen.

Zur Erstellung des Finanzierungs- und Realisierungsbeschlusses ist eine belastbare Kostenschätzung erforderlich. Die MGH wurde daher beauftragt, den dazu erforderlichen Planungswettbewerb durchzuführen. Im Dezember 2022 wurde das VgV-Verfahren durchgeführt. Als 1. Preisträger wurde das Büro Schwarz.Jacobi Architekten ermittelt und der Auftrag zur Fachplanung im Januar 2023 vergeben. Aufgrund der in den letzten Jahren durch die Pandemie und des Russlandkrieges gegen die Ukraine ausgelösten Dynamik der Energie- und Baukosten kann zu diesem Zeitpunkt keine hinreichend belastbare und detaillierte Kostenschätzung abgegeben werden.

Mit der MGH wurde vereinbart, die Fachplanungen bis zur Genehmigung des Bauvorhabens voranzutreiben. Vor einem Baubeginn wird der Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung der MGH mit dem Vorhaben befasst sowie dem Stadtrat ein Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss über den Neubau eines Technologiezentrums mit Gewerbehofflächen am Ostbahnhof vorgelegt, um die Planungssicherheit zu erlangen.

Es wird damit gerechnet, dass nach Durchführung der Entwurfs- und Ausführungsplanung und der qualifizierten Kostenschätzung ein genehmigungsfähiger Bauantrag für das Vorhaben im Frühjahr 2025 vorliegt.

## **2. Wirtschaftlichkeit**

Wie bereits in dem Grundsatzbeschluss vom 20.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03244) dargestellt, übernimmt die Stadt bei der Errichtung neuer Gewerbehöfe erhebliche finanzielle Lasten. Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Finanzierungsmodelle können aber nur für das jeweilige konkrete Projekt erstellt werden. Wie unter Punkt 1 dargestellt wurde ein Planungswettbewerb durchgeführt. Die genauen Kosten, die für die Stadt München mit dem Neubau eines Technologiezentrums mit Gewerbehofflächen am Ostbahnhof verbunden sind, werden dem Stadtrat nach Vorlage der Ergebnisse detailliert in einem eigenen Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss zur Entscheidung voraussichtlich im

1.Quartal 2025 vorgelegt.

### **3. Darstellung der Kosten und Finanzierung**

Am 18.11.1993 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt München ein Gewerbehofprogramm mit dem Ziel, ein flächendeckendes Netz von Gewerbehöfen im Stadtgebiet aufzubauen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wurde beauftragt, zusammen mit der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) für eine zügige Umsetzung im Rahmen der vorgegebenen finanziellen Spielräume zu sorgen. Fortschreibungen dieses Beschlusses erfolgten in den Jahren 1997, 2000, 2007, 2018, 2019 und 2021. Mit Beschluss des Stadtrates vom 24.09.2019 wurde auch die Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15570).

Ziel des Gewerbehofprogramms ist der Aufbau eines flächendeckenden Gewerbehofnetzes in München. Mit diesen Gewerbehöfen sollen kleinen und mittleren Handwerksunternehmen und Unternehmen, die besondere Anforderungen an die Infrastruktur stellen, auch in verdichteten Stadtteilen geeignete Standorte angeboten werden. Damit wird oftmals die Existenz der Betriebe gesichert.

Grundsätzlich ist eine Realisierung weiterer Gewerbehöfe nur möglich, wenn die Stadt den nicht durch Mieten zu erwirtschaftenden Investitionsanteil durch einen Investitionszuschuss übernimmt. Die Höhe des jeweils notwendigen Zuschusses pro Objekt liegt bei einem unteren zweistelligen Millionenbetrag. Zur Kofinanzierung der Maßnahme stehen im Fall des GH Ostbahnhof letztmalig SOBON-Mittel aus dem Werksviertel i.H.v. ca. 3 Mio. € für die Herstellung klassischer GE-Flächen zur Verfügung. Ca. 2,5 Mio. € sind hierbei Finanzierungsbeiträge privater Planungsbegünstigter. Der vertraglich vereinbarte Finanzierungsanteil der Stadt als Planungsbegünstigte beträgt ca. 500.000 €.

Seit der Einführung der SOBON im Jahre 1995 konnte der städtische Finanzhaushalt zugunsten des Gewerbehofprogramms um 43 Mio. € entlastet werden. Da im Zuge der Überarbeitung der Verfahrensgrundsätze der SOBON im Rahmen eines Gesamtpaketes mit dem Ziel, mehr und günstigen Wohnungsbau in München zu ermöglichen, auf die Anwendung des Gewerbeflächenausgleichs im Rahmen der Baurechtsschaffung verzichtet wurde, muss künftig der nicht durch Mieten zu erwirtschaftende Investitionsanteil komplett durch einen entsprechenden Zuschuss durch die LHM ausgeglichen werden.

Mit dem Realisierungsbeschluss zur Errichtung eines Gewerbehofs in Freiham (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01251) wurde die Verwendung der bereits angesparten und genehmigten Mittel aus der Pauschale für Wirtschaftsförderung im Zeitraum 2020-2027 beschlossen, die damit vollständig ausgeschöpft ist, so dass Planungs- bzw. Baumaßnahmen für weitere Gewerbehöfe bis 2027 derzeit nicht möglich sind. Soweit die Mittelbereitstellung aus dem städtischen Haushalt eines einzelnen Jahres schwer bzw. als nicht dar-

stellbar erachtet werden sollte, könnten die Ziele des Beschlusses zur „Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms“ (Sitzungsvorlage Nr. 14-20/ V 15570) nur über eine spürbare Erhöhung der Wirtschaftsförderungspauschale erreicht werden.

An dieser Stelle weist das Referat für Arbeit und Wirtschaft darauf hin, dass die Entwicklungen der Energie- und Baukosten wie unter Punkt 1 ausgeführt auch den Bau des GH Freiham betreffen werden. Der zur Realisierung am 10.11.2020 beschlossene Kostenrahmen von 26.320.000 € wird nach aller Voraussicht bei diesem Projekt nicht eingehalten werden können. Auch bei diesem Vorhaben werden die aktuell laufenden Fachplanungen bis zur Baugenehmigung weiter durchgeführt und anschließend die anfallenden Kosten neu ermittelt. Soweit sich zu diesem Zeitpunkt abzeichnet, dass eine Finanzierung der Maßnahme unter der beschlossenen Maßgabe nicht gewährleistet werden kann, wird das Referat den Stadtrat mit einem ergänzenden Finanzierungsbeschluss befasst werden.

Mit ihrem Antrag Nr. 20-26 / A 00662 vom 13.11.2020 hat die CSU-Fraktion auch die Erhöhung der Wirtschaftsförderungspauschale vorgeschlagen. Die künftige Finanzierung eines erforderlichen Investitionszuschusses der MGH wird durch die Inanspruchnahme der bei Maßnahme 7910.3870 Pauschale für Wirtschaftsförderung erfolgen. Da nach heutigem Stand des MIP neue investive Maßnahmen erst ab 2027 wieder möglich sind, wäre eine Erhöhung der jährlichen Mittel erforderlich. Entsprechend dem Antrag zur Erhöhung der Wirtschaftsförderungspauschale Antrag Nr. 20-26 / A 00662 (Anlage 2) hält das Referat für Arbeit und Wirtschaft eine dauerhafte jährliche Erhöhung der aktuellen Wirtschaftsförderungspauschale von 2.500.000 € um jährlich 2.500.000 € auf 5.000.000 € für erforderlich, um eine über Jahre planbare Finanzierungsgrundlage zur Intensivierung der Gewerbehofprogramms zu erhalten.

Mit Stellungnahme vom 02.11.2021 (Anlage 4) hat die Kämmerei auf die angespannte Haushaltslage und der unbedingten Notwendigkeit, den städtischen Haushalt genehmigungsfähig zu erhalten verwiesen und sieht daher in den nächsten Jahren keinen Handlungsspielraum für weitere Budgetausweitungen. Die Regierung von Oberbayern hat ihre Genehmigung mit klaren Auflagen verbunden, insbesondere sollen im Rahmen des Haushaltsvollzugs die Kreditaufnahmen so weit wie möglich reduziert werden.

Nach der aktualisierten Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 02.03.2023 (Anlage 5) besteht die angespannte Haushaltslage mit der unbedingten Notwendigkeit, den städtischen Haushalt genehmigungsfähig zu erhalten, nach wie vor.

Die Wirtschaftsförderungspauschale diene dem Ansparen, um zu einem späteren Zeitpunkt ein konkretes Projekt finanzieren zu können. Nach derzeitigem Stand würde sie bzw. die beantragte Erhöhung laut Stadtkämmerei entsprechende Kreditaufnahmen nach sich ziehen, obwohl vor allem in den ersten Jahren keine Auszahlungen erfolgen. Dies ist

in Anbetracht der aktuellen Haushaltssituation nicht möglich.

Entsprechend der Stellungnahme der Stadtkämmerei wurde vorgeschlagen, die Vorlage einer qualifizierten Kostenschätzung abzuwarten. Zu diesem Zeitpunkt wird klar sein, welchen Betrag die MGH übernehmen kann und wie hoch ein Baukostenzuschuss zu Lasten des städtischen Hoheitshaushalts erforderlich sein wird. Auf der Grundlage des Grundsatzzkonzeptes vom 20.07.2021 kann dann ein entsprechend betragsgenauer Finanzierungsbeschluss für den Gewerbehof Ostbahnhof dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Darüber hinaus sollte der Stadtrat mit diesem Verfahren im Hinblick auf die aktuelle Haushaltssituation entscheiden können, ob der jeweilige Projektbeschluss z.B. Gewerbehof Ostbahnhof zum jetzigen Zeitpunkt finanziert werden kann oder evtl. noch verschoben werden muss.

Die Befassung des Stadtrates mit einem Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss ist nach Durchführung der Fachplanungen und der qualifizierten Kostenschätzung im ersten Quartal 2025 zu erwarten.

Darüber hinaus soll die Wirtschaftsförderungspauschale nach Vorstellung der Stadtkämmerei bei zukünftigen Planungen von Maßnahmen des Gewerbehofprogramms außer Betracht gelassen werden und sie schlägt vor, analog dem o.g. vorgeschlagenen Verfahren vorzugehen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft weist darauf hin, dass wie unter Punkt 1 der Beschlussvorlage ausgeführt, dem Stadtrat wie üblich ein detaillierter Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung über die Realisierung des Neubaus eines kombiniertes Gewerbehof- und Technologiezentrumsprojektes vorlegt wird.

Dem Vorschlag der Stadtkämmerei, die eingerichtete Finanzposition bei Planungen von Maßnahmen des Gewerbehofprogramms außer Betracht zu lassen, kann das Referat für Arbeit und Wirtschaft nicht folgen. Vor dem Hintergrund der erheblichen Investitionsmaßnahmen, die die Realisierung von Gewerbehofprojekten mit sich bringt, sichert eine Ansparung der Mittel über die Jahre eine fortschreitende Umsetzung des Programms.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird daher den Stadtrat mit der beantragten Erhöhung der Wirtschaftsförderungspauschale befassen, wenn aufgrund der Entwicklung des städtischen Haushalts die genehmigungsrechtlichen Bedenken der Stadtkämmerei nicht mehr bestehen. Auch bei einer Erhöhung der Wirtschaftsförderungspauschale wird sichergestellt sein, dass der Stadtrat über den Zeitpunkt und die Höhe der jeweiligen Inanspruchnahme der Mittel aus dem Mehrjahresinvestitionsprogramms entscheidet.

Eine fristgerechte Anmeldung der Sitzungsvorlage zur Tagesordnung war aufgrund der erforderlichen Abstimmung zwischen den Dienststellen nicht möglich.

Eine Behandlung in der heutigen Sitzung ist notwendig, um die Frist zur Wiedervorlage des Beschlusses einzuhalten.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, und die Verwaltungsbeirätin für Wirtschaftsförderung, Frau Stadträtin Gabriele Neff, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Planungsstand für das kombinierte Gewerbehof- und Technologiezentrumsprojekt am Ostbahnhof wird zur Kenntnis genommen. Die Fachplanung wird fortgesetzt.
2. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft bleibt beauftragt, auf der Grundlage der Ergebnisse der Fachplanung, dem Stadtrat einen detaillierten Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung über die Realisierung eines Neubaus als kombiniertes Gewerbehof- und Technologiezentrumsprojekt vorzulegen.
3. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft bleibt beauftragt, bis Ende 2023 eine erneute Fortschreibung des Gewerbehofprogramms vorzulegen.
4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00664 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Hans Hammer, Herrn StR Leo Agerer, Herrn StR Matthias Stadler vom 13.11.2020 sowie der Antrag Nr. 20-26 / A 00663 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 (Sitzung des AfAW am 20.07.2021) und der Antrag Nr. 20-26 / B 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 bleiben aufgegriffen. Eine Fristverlängerung der drei Anträge bis zum 31.6.2025 wird beantragt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

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

Clemens Baumgärtner  
Berufsm. StR

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)

an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

**V. Wv. RAW - FB 2/5**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

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

2. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft FB 5

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft GL 2

An die MGH-Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH

z.K.

Am