

[LHM-intern]

**Gewerbeflächenentwicklungsprogramm
BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02821 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 –
Schwabing-West vom 25.06.2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18499

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.02.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Empfehlung der Bürgerversammlung des 04. Stadtbezirks Schwabing-West vom 25.06.2025
Inhalt	Beantragt wird, das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der aktuellen Situation anzupassen und nicht fortzuführen. Stattdessen solle ein Fachkräfte Stabilisierungsprogramm gestartet werden, welches Fachkräfte in der Stadt und im Arbeitsleben hält. Nachhaltigkeit bedeute mit den vorhandenen Ressourcen zu wirtschaften, dazu gehörten auch Arbeitskräfte.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungsvor- schlag	<ol style="list-style-type: none">1. Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm ist nach Maßgabe der Perspektive München und den hierzu ergangenen Beschlüssen fortzuführen.2. Zur Sicherung von Fachkräften wird auf die Münchner Fachkräftestrategie des Referates für Arbeit und Wirtschaft verwiesen.3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02821 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing-West vom 25.06.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Satz 1 Gemeindeordnung behandelt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	GEWI, Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, Fachkräfte, Fachkräftestrategie
Ortsangabe	Stadtbezirk 04 – Schwabing-West

**Gewerbeflächenentwicklungsprogramm
BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02821 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 –
Schwabing-West vom 25.06.2025**

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 18499

Anlagen

1. BV-Empfehlung Nr. 20-26 / E 02821

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 11.02.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Sachverhalt	2
2. Anpassung des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes an die aktuelle Situation sowie Start eines Fachkräfte Stabilisierungsprogramms Empfehlung Nr. 20-26 / E 02821 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing-West vom 25.06.2025	4
3. Klimaprüfung	4
4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten	5
II. Antrag der Referentin	5
III. Beschluss	5

I. Vortrag der Referentin

Bei der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing-West am 25.06.2025 wurde mit der Bürgerempfehlung Nr. 20-26 / E 02821 beantragt, das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der aktuellen Situation anzupassen und nicht fortzuführen. Stattdessen solle ein Fachkräfte-Stabilisierungsprogramm gestartet werden, welches Fachkräfte in der Stadt und im Arbeitsleben hält. Nachhaltigkeit bedeute mit den vorhandenen Ressourcen zu wirtschaften, dazu gehörten auch Arbeitskräfte.

Begründet wird die Empfehlung der Bürgerversammlung damit, dass München aufgrund der Neuausweisung von Gewerbeflächen wachse, Büroflächen leer stünden und trotz der Neuausweisung von Gewerbeflächen und damit generierten Gewerbesteuererträgen die Infrastrukturkosten für Großprojekte der Verkehrsinfrastruktur oder Schul- und Verwaltungsbauten nicht leisten könne. Auch würden neu „angelockte“ Firmen den heimischen Firmen die Fachkräfte wegnehmen und Wohnungsbau durch das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm verhindert werden.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da es sich bei der zu behandelnden Bürgerversammlungsempfehlung um eine Angelegenheit der Stadtentwicklung mit gesamtstädtischem Bezug handelt.

1. Sachverhalt

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Im zuletzt 2017/2018 fortgeschriebenen Gewerbeflächenentwicklungsprogramm (GEWI) wurde der eigentliche Bedarf für eine Neuausweisung von Gewerbeflächen, der im Rahmen eines Gutachtens zur wissenschaftlichen Erarbeitung der Gewerbe- und Industrieflächenprognose (GIFPRO) für München ermittelt wurde, mit 120 ha dargestellt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07490 vom 15.03.2017); hiervon allein 111 ha Verlagerungsbedarfe für Münchner Firmen. Aufgrund der Flächenknappheit und -konkurrenz zu nichtgewerblichen Nutzungen (Wohnen, soziale Infrastruktur, Grünflächen) in München ist es nicht realistisch, dass in der GIFPRO-Prognose ermittelte Ziel von 120 ha zu erreichen. Das vom Stadtrat beschlossene Ziel von ca. 35 ha neu zu schaffender Gewerbefläche (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02731 vom 19.12.2018) ist daher nur eine Mindestanforderung an notwendigen und bedarfsgerechten Gewerbeflächen, um die sogenannte Münchner Mischung (größtmöglicher Branchenmix von Großunternehmen, Mittelstand, Start-Ups sowie traditionellen Handwerksbetrieben) zu erhalten.

Mit dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm wurden neben den ca. 35 ha Neuausweisung von Gewerbeflächen vor allem Maßnahmen und Strategien für die Qualifizierung der Gewerbegebiete beschlossen. Dazu gehört das Ziel, Gewerbe flächensparend und mit einer höheren baulichen Dichte zu entwickeln, oder die Fortführung des Münchner Gewerbehofprogramms, ein wesentlicher Baustein der Mittelstandsförderung. Bestandsgebiete sollen gestärkt und eine Revitalisierung bestehender Gewerbegebiete, auch durch Umstrukturierung zu gemischt genutzten Quartieren, erreicht werden. Flankierend wurde vom Referat für Arbeit und Wirtschaft ein Gewerbegebietsmanagement eingerichtet. Die für das wirtschaftliche und städtische Gesamtgefüge, den Erhalt der Prosperität und ein Angebot an unterschiedlichen Arbeitsplätzen und handwerklichen Dienstleistungen notwendigen sogenannten GE-A-Flächen sollen durch die Strategien „Stärkung von Bestandsgebieten“ und „Revitalisierung durch Umstrukturierung“ möglichst quantitativ erhalten und in gestapelter Anordnung oder bei Transformationen bspw. in Hybridgebäuden, umgesetzt werden. Zur Konkretisierung der räumlichen Entwicklung für die Bestandsgebiete werden

vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung Strukturkonzepte erarbeitet. Zum Beispiel wurde zuletzt die Rahmenplanung Frankfurter Ring konzipiert, die eine zukunftsfähige Entwicklung der Bestandsgebiete zum Ziel hat.

Im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms 2017/2018 wurde der Verlust an Gewerbeflächen in einem 10-Jahres Zeitraum seit 2008 mit ca. 67 ha festgestellt. Es wurden in diesem Zeitraum über 2 Mio. m² Geschoßfläche Wohnen auf ursprünglichen Gewerbeflächen geschaffen. Auch in den letzten Jahren hat sich diese Entwicklung fortgesetzt. Betroffen sind davon weniger Bürostandorte, sondern vielmehr die sogenannten GE-A-Flächen für Produktion und Handwerk. Mittelständischen Unternehmen des klassischen Gewerbes und Handwerksbetriebe, die in München einen Standort für eine Betriebserweiterung bzw. -verlagerung suchen, stehen somit immer weniger Flächenangebote zur Verfügung. Im Bereich der städtischen Flächen ist das Angebot aufgebraucht.

Der Erhalt und die Entwicklung von GE-A-Flächen und Arbeitsplätzen dient – im notwendig ausgewogenen Verhältnis zu neu zu schaffendem Wohnraum – den übergeordneten Entwicklungszielen der Perspektive München „Stadt im Gleichgewicht“ und dem Mix der verschiedenen Gewerbearten, der „Münchner Mischung“. Das Gewerbe sichert weiten Teilen der Bevölkerung das Einkommen, und die Gewerbesteuerereinnahmen sind eine Grundlage der Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt. Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München ist Grundlage und Zielvorgabe für eine ausgewogene Stadtentwicklung in diesem Sinne.

In der Umsetzung des GEWI werden hauptsächlich die vorhandenen Flächen weiter genutzt und gehen teilweise auch zu Gunsten des Wohnungsbaus der gewerblichen Nutzung verloren.

Stabilisierungsprogramm für Fachkräfte

Zur Aussage aus der Bürgerversammlungsempfehlung bezüglich der Konkurrenz um Fachkräfte durch „neu angelockte“ und „heimische“ Firmen und der Forderung nach einem Fachkräfte Stabilisierungsprogramm nimmt das Referat für Arbeit und Wirtschaft wie folgt Stellung:

Die Aussage, dass neu nach München kommende Firmen den Fachkräftemangel vergrößern, weil auf ein bestehendes Arbeitsangebot eine höhere Nachfrage nach Arbeitskräften trifft, ist nur in Teilen richtig. Einerseits gilt, dass auch Bestandsunternehmen, die am Standort München expandieren oder Neugründungen, die am Innovationsstandort München entstehen, die Arbeitsnachfrage ausweiten. Den Fachkräftemangel allein über die restriktive Ansiedlung neuer Unternehmen zu regeln, wird daher nicht erfolgreich sein. Andererseits ist das Arbeitsangebot eine dynamische Größe, die nicht nur stark von der demographischen Entwicklung beeinflusst ist, sondern auch vom Erwerbsverhalten der Personen. Insofern führt eine Wirtschaftspolitik, die auf die Ansiedlung neuer Unternehmen bewusst verzichtet, zu einem deutlichen Wohlfahrtsverlust eines Standortes.

Zu bedenken gilt somit, dass eine aktive Wirtschaftspolitik die Attraktivität des Standortes München steigert und ihn so attraktiv für Unternehmen macht. Die Sicherung und Ausweitung von Gewerbeflächen schafft Angebote für die Unternehmen, sichert Arbeitsplätze und damit auch Gewerbesteuerereinnahmen. Diese Steuereinnahmen schaffen wiederum den finanziellen Spielraum für eine aktive Stadtentwicklungspolitik. Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm ist wichtiger Bestandteil dieser Politik und kann daher nicht aufgegeben werden.

Zur Bekämpfung des Fachkräftemangels hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft überdies eine Fachkräftestrategie erarbeitet, die im Oktober 2025 dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft mit der Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17845 vorgelegt wird.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Fachkräftestrategie des Referats für Arbeit und Wirtschaft im Rahmen des Münchner Beschäftigungs- und Qualifizierungsprogramms (MBQ) entlang der Handlungsfelder Gewinnung, Ankommen und Bindung ansetzt. Für die Gewinnung internationaler und nationaler Fach- und Nachwuchskräfte adressiert „Make it in Munich“ bereits vor der Einreise bzw. frühzeitig im Prozess mit Informations-, Vorintegrations- und Qualifizierungsangeboten sowie unterstützendem Matching. Für das Ankommen stellt das Portal „MBQ Munich Onboarding HUB“ neu Zugezogenen strukturierte Informationen zum beruflichen Einstieg und Qualifizierung sowie zur soziokulturellen Orientierung bereit. Unternehmen können die Angebote in ihr Onboarding integrieren. Die Bindung wird durch „amiga – Career Center for Internationals“ mit Beratung, Coachings, Trainings, Mentoring und Spouse-Programm sowie betriebsnahen Qualifizierungs- und Retention-Services unterstützt. Die Umsetzung erfolgt vorrangig über bestehende MBQ-Strukturen unter Nutzung geeigneter Förderkulissen und die Bündelung der Arbeitsmarktakteure sowie weiterer Partner*innen in der Fachkräftestrategie Münchens.

2. Anpassung des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes an die aktuelle Situation sowie Start eines Fachkräfte Stabilisierungsprogramms Empfehlung Nr. 20-26 / E 02821 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing-West vom 25.06.2025

Der Schlussfolgerung der Bürgerversammlungsempfehlung, wonach der Stadtrat mit dem Gewerbeflächenentwicklungsprogramm das Wachstum der Stadt beschlossen habe, Wohnungsbau verhindere und deswegen aufgegeben werden solle, kann nicht gefolgt werden. Die Forderung, das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm nicht fortzuführen, widerspricht den geltenden Beschlussfassungen des Stadtrats zur Perspektive München und zur Fortschreibung des GEWI, wonach ein ausgewogener Mix an Branchen und Arbeitsplätzen zur nachhaltigen Entwicklung der Landeshauptstadt München beiträgt.

Ein eigenes Fachkräftestabilisierungsprogramm wird nicht entwickelt. Mit der aktuellen Beschlussvorlage des Referates für Arbeit und Wirtschaft und der darin vorgestellten Münchner Fachkräftestrategie sind bereits Aktivitäten des Münchner Beschäftigungs- und Qualifizierungsprogrammes beschrieben.

Der Empfehlung einer Bürgerversammlung wird entsprochen:		
<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise

3. Klimaprüfung

Laut „Leitfaden Vorauswahl Klimarelevanz“ ist das Thema des Vorhabens nicht klimaschutzrelevant. Eine Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz ist nicht erforderlich

4. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten

Die Vorlage wurde mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft abgestimmt.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Die Bezirksausschüsse 01 – 25 erhalten jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage.

Der Korreferent des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Bickelbacher, und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Kainz, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

1. Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm ist nach Maßgabe der Perspektive München und den hierzu ergangenen Beschlüssen fortzuführen.
2. Zur Sicherung von Fachkräften wird auf die Münchner Fachkräftestrategie des Referates für Arbeit und Wirtschaft verwiesen.
3. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 02821 der Bürgerversammlung des Stadtbezirks 04 – Schwabing-West vom 25.06.2025 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 5 Satz 1 Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der / Die Referent/-in

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

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt**

V. z. K .Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. an das Direktorium HA II-BA-MITT (1x)
3. an den Bezirksausschuss 04 – Schwabing-West
4. an das Referat für Arbeit und Wirtschaft
5. an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3
6. an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
7. an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
8. an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
9. an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
z. K.
10. mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/41
zum Vollzug des Beschlusses

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG3

München wächst.

Dieser Satz wird uns bei jeder städtischen Veranstaltung vorgebetet, und auch heute haben wir ihn mehrfach gehört.

Warum wächst München ?

Gab es einen Babyboom ??

München wächst nicht allmählich, wie das mit einer wachsenden Bevölkerung zu erklären wäre, sondern schubartig. Ganze Städte wurden an den ehemaligen Stadtrand angefügt, Freiam ist die größte Baustelle Europas.

Warum wächst München dann?

2018 hat der Stadtrat das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm beschlossen, nach dem München bis 2025 35 ha neue Gewerbeflächen bekommen sollte.

Somit hat der Stadtrat das Wachstum der Stadt beschlossen.

2025 ist jetzt, und es sind bei allem Bauboom erst 10 ha geschaffen. Deshalb gab es 2023 den Stadtratsbeschluss, das Programm weiterzuführen, bis die 35 ha erreicht sind.

35 ha sind 350.000 qm.

Mit 22 Mio. qm Büroflächen ist München bereits Spitzenreiter an Büroflächen in Deutschland. 2 Mio. qm davon stehen leer, ganze Hochhäuser stehen leer, einen Mangel gibt es also nicht.

Der Stadtrat folgte der Milchmädchenrechnung: mehr Gewerbeflächen, mehr Gewerbesteuererinnahmen, die eine der Haupteinnahmen der Stadt sind.

Die Realität sieht so aus, daß die Infrastrukturausgaben einer wachsenden Stadt die Einnahmen um ein vielfaches übersteigen. So geschieht es bei all den bereits geschaffenen Gewerbeflächen, daß München heute einen bisherigen Höchststand an Verschuldung erreicht hat, und laut Stadtverwaltung werden es bis 2030 mehr als 10 Mrd. Schulden sein. Spitzenreiter bei den Kosten sind Großprojekte wie eine U9 oder allein die Zugangsmöglichkeiten einer 2. Stammstrecke freihalten. Aber auch die Kosten für Schulen und Verwaltungsgebäude sind explodiert.

Gleichzeitig ist es so, daß auf diesen neuen Gewerbeflächen angelockte Firmen wie [REDACTED] den heimischen Firmen die Fachkräfte wegnehmen. Und dabei ist der Fachkräftemangel die größte Bremse im Wirtschaftsmotor, laut Aussage der Wirtschaftsverbände.

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm verhindert Wohnungsbau. Bei einer Bauleitplanung in Obersendling wurde erwähnt, daß der Bauherr durchaus auch Wohnungen gebaut hätte. Aber Bau- und Planungsreferat müssen die Stadtratsbeschlüsse umsetzen und für das Erreichen der Zielvorgabe sorgen. Es wären übrigens auch nicht genug Schulen in dem Bereich vorhanden gewesen.

Deshalb beantrage ich, daß das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm der aktuellen Situation angepasst und nicht fortgeführt wird. Stattdessen soll ein Fachkräfte Stabilisierungsprogramm gestartet werden, welches Fachkräfte in der Stadt und im Arbeitsleben hält. Nachhaltigkeit bedeutet, mit den vorhandenen Ressourcen zu wirtschaften, dazu gehören auch Arbeitskräfte.