

**Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM);  
Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2024**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14939**

**Kurzübersicht zur Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 07.11.2024**  
Öffentliche Sitzung

<b>Anlass</b>	Das Kommunalreferat 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.
<b>Inhalt</b>	Jahresbericht zum Stichtag 30.06.2024
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Bekanntgegeben
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	Gewerbliche Vermietungen, Gewerberaumbewirtschaftung
<b>Ortsangabe</b>	-/-

**Gewerberaumbewirtschaftung der Landeshauptstadt München (LHM);  
Bericht zu freien gewerblichen Flächen zum Stand 30.06.2024**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14939**

1 Anlage:

Übersicht über verfügbare gewerbliche Flächen

**Bekanntgabe im Kommunalausschuss am 07.11.2024**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

**1. Anlass**

Das Kommunalreferat (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.

Personalbedingt kann der diesjährigen Berichterstattung über freie gewerbliche Flächen – anders als in den Vorjahren im Oktober – erst in der heutigen Sitzung des Kommunalausschusses nachgekommen werden.

**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 der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Münchner Wohnen verwaltet werden, von dieser Bekanntgabe erfasst.

Nicht enthalten sind dagegen Flächen, die

- Wohnungen sind,
- zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden dienen,
- 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 Märkte München (MM) und die von den MM verwalteten Immobilien auf dem Vieh- und Schlachthofgelände. Die Entwicklung dieser GE wird im Rahmen der jeweiligen Halbjahresbekanntgabe zum Vollzug des Wirtschaftsplans der MM im Kommunalausschuss als Werkausschuss für die MM gesondert dargestellt.

Bei den Eigenbetrieben Abfallwirtschaftsbetrieb München (AWM) und den Stadtgütern München (SgM) sowie dem Regiebetrieb Städtische Forstverwaltung (FV) gibt es keine Gewerbeflächen.

Neben der Darstellung über die zum Stichtag 30.06.2024 für einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten freien GE (siehe Anlage), erfolgt im Jahr 2024 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 Projektierungsverfahren nach den städtischen Hochbaurichtlinien). Sofern in diesem Zusammenhang städtische Immobilien aufgrund bevorstehender baulicher Eingriffe 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, den zur befristeten Nutzbarmachung erforderlichen finanziellen und zeitlichen

Aufwand und die möglichst wirtschaftliche Verwertung, werden Zwischennutzungen als wirksames Instrument zur angestrebten durchgängigen Flächennutzung, wo möglich und sinnvoll, angewandt.

Im Rahmen einer möglichst effizienten Flächenbewirtschaftung werden bspw. vorübergehend ungenutzte Flächen in Verwaltungsgebäuden für gewerbliche Zwecke zwischen-genutzt. Dazu werden u.a. Konzepte und Ansätze von und in Zusammenarbeit mit dem seit 2014 eingerichteten, referatsübergreifenden Kompetenzteam Kultur- und Kreativwirtschaft (KT-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 KT-KuK einer kreativwirtschaftlichen / künstlerischen oder auch einer anderweitigen Zwischennutzung zur Verfügung gestellt. 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 10920 vom 12.10.2023) einer Nutzung zugeführt wurden und damit in der Berichterstattung zum 30.06.2024 nicht mehr enthalten sind:

##### Am Moosfeld 97

Das Objekt wird seit Herbst 2023 vom Bayerischen Roten Kreuz genutzt. Der Erbbau-rechtsvertrag wurde im September 2023 unterzeichnet.

##### Forst-Kasten-Allee 115

Die Lagerhallen sind seit dem 01.01.2024 an einen Verein vermietet.

##### Hirsch-Gereuth-Straße 21

Das Objekt ist am 24.07.2024 zur Nutzung als heilpädagogische Tagesstätte übergeben worden. Die Aufnahme des Betriebes erfolgte zum 01.10.2024.

##### Luise-Kiesselbach-Platz 1b

Die Baugenehmigung für eine künftige Café-Nutzung wurde erteilt. Der neue Mieter steht bereits fest. Vor tatsächlicher Nutzungsaufnahme sind jedoch noch Maßnahmen durch den neuen Mieter notwendig. Soweit Maßnahmen „Dach und Fach“ betreffen, werden diese vom KR vorgenommen.

### Marienplatz 1

Auf die ausführliche Berichterstattung aus dem letzten Jahr (vgl. Ziff. 4 der Bekanntgabe Nr. 20-26 / V 10920) und die stattgefundenen Ortsbegehungen wird verwiesen. Sämtliche Flächen, die zwischennutzbar sind, wurden an KT-KuK für Zwischennutzungen überlassen. Von KT-KuK nicht zwischennutzbare Flächen dienen entweder als Materiallager für die Maßnahmen, Baubüro oder sind Baustelle.

### Truderinger Straße 288

Für die freien Flächen konnten zwei Zwischennutzungen verwirklicht werden. Die Räume im EG sind seit 01.08.2024 an die Initiative „Trudering im Wandel“ vermietet und die Räume im 1. OG werden seit dem 01.07.2024 vom Kreisjugendring München-Stadt angemietet. Langfristig muss das Objekt grundlegend saniert werden.

## **5. Zusammenfassung und Fazit**

Neu hinzugekommen zum Vorjahr sind folgende Objekte:

- Einsteinstraße 42
- Kaufinger Straße 26
- Landsberger Straße 482
- Manzinger Weg 3 (bisher im Wohnungsleerstandsbericht geführt)
- Tattenbachstraße 10
- Theresienhöhe 16 (bisher im Wohnungsleerstandsbericht geführt)

Im Ergebnis sind 6 neue Leerstände hinzugekommen und 6 Leerstände seit der vergangenen Bekanntgabe 2023 wieder einer Nutzung zugeführt worden (vgl. Ziffer 4). Wobei die Objekte Manzinger Weg und Theresienhöhe keine neuen Leerstände sind, da diese bisher schon im Wohnungsleerstandsbericht aufgeführt waren.

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

## **6. Klimaprüfung**

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

## **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

## 8. 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

Jacqueline Charlier  
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 \_\_\_\_\_