

**Errichtung eines Gewerbehofs in München Freiam und Errichtung eines  
Gewerbehof- und Technologiezentrums am Ostbahnhof**

**Ergänzende Finanzierung für Freiam, Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss  
Ostbahnhof**

**Finanzierung**

**Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024 – 2028**

**Errichtung eines Gewerbehofs in München Freiam,  
Realisierungsbeschluss, Finanzierung**

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.11.2020

**Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA**

Beschluss vom 14.03.2023 (SB)

**Gewerbe und Handwerk stärken! Räume für junge Handwerksbetriebe zur  
Existenzgründung anbieten**

Antrag Nr. 20-26 / A 04871 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid,  
Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall,  
Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Matthias Stadler,  
Herrn  
StR Leo Agerer vom 22.05.2024

**Gewerbe und Handwerk stärken! Bestehende Gewerbehöfe nachverdichten**

Antrag Nr. 20-26 / A 04873 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid,  
Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall,  
Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn StR Leo Agerer  
vom 22.05.2024

**Gewerbe und Handwerk stärken! Werkzeug- und Maschinendepots im Stadtgebiet  
schaffen**

Antrag Nr. 20-26 / A 04875 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid,  
Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall,  
Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 22.05.2024

**München stärkt das Handwerk: Konzept für einen Handwerkerhof und Suche nach  
Standort vorantreiben**

Antrag Nr. 20-26 / A 04641 von der SPD / Volt – Fraktion vom 15.02.2024

**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

### **Gewerbebehöfe;**

#### **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 13774**

#### **Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 10.12.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

### **Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<p><b>Errichtung eines Gewerbehofts in München Freiham, Realisierungsbeschluss, Finanzierung</b> Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.11.2020</p> <p><b>Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA</b> Beschluss vom 14.03.2023 (SB)</p> <p><b>Gewerbe und Handwerk stärken! Räume für junge Handwerksbetriebe zur Existenzgründung anbieten</b> Antrag Nr. 20-26 / A 04871 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn StR Leo Agerer vom 22.05.2024</p> <p><b>Gewerbe und Handwerk stärken! Bestehende Gewerbehöfe nachverdichten</b> Antrag Nr. 20-26 / A 04873 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn StR Leo</p>
---------------	---

	<p>Agerer vom 22.05.2024</p> <p><b>Gewerbe und Handwerk stärken! Werkzeug- und Maschinen-depots im Stadtgebiet schaffen</b> Antrag Nr. 20-26 / A 04875 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 22.05.2024</p> <p><b>München stärkt das Handwerk: Konzept für einen Handwerkerhof und Suche nach Standort vorantreiben</b> Antrag Nr. 20-26 / A 04641 von der SPD / Volt – Fraktion vom 15.02.2024</p> <p><b>Neue Gewerbehöfe errichten!</b> 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</p> <p><b>Gewerbehöfe; Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung</b> 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</p> <p><b>Errichtung eines weiteren Technologiezentrums</b> 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>	<p>Vorlage eines ergänzenden Finanzierungskonzepts zur Errichtung des Gewerbehofs Freiham und als zukünftiger Handwerker-gewerbehof sowie Vorlage eines Realisierungs und Finanzierungskonzeptes zur Errichtung des Gewerbehof- und Technologiezentrums Ostbahnhof als weitere Bausteine des Münchner Gewerbehofprogramms.</p> <p>Errichtung neuer Gewerbehöfe für Handwerker und Existenzgründer sowie Nachverdichtung bestehender Gewerbehofstandorte.</p>

<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	<p>Gewerbehof Freiham: Aufgrund von Kostensteigerungen ist eine einmalig ergänzende Finanzierung von rund 16 Mio. € investiv im Zeitraum 2028-2030 erforderlich.</p> <p>Gewerbehof- und Technologiezentrum am Ostbahnhof: Die Gesamtkosten dieser Maßnahme betragen einmalig rund 41 Mio. € im Zeitraum 2025–2029. Fortschreibung der Pauschale für Wirtschaftsförderung: Ab 2027 i.H.v. 2,5 Mio € p.a. (sowie in 2026 einmalig 530 T€)</p>
<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja, negativ (vgl. Kapitel "Klimaprüfung")
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<p>Der vorgeschlagenen ergänzenden Finanzierung zur Errichtung des Gewerbehofs Freiham in Höhe von einmalig rund 16 Mio. € im Zeitraum 2028 – 2030 wird zugestimmt.</p> <p>Das Gewerbehof- und Technologiezentrum am Ostbahnhof wird gemäß dem vorgelegten Realisierungskonzept errichtet. Der vorgeschlagenen Finanzierung i.H.v. rund 41 Mio. € wird zugestimmt.</p> <p>Der Fortschreibung der Wirtschaftsförderpauschale im Haushalt und im Mehrjahresinvestitionsprogramm in Form einer Ansparspauschale zur Finanzierung des Münchner Gewerbehofprogramms wird zugestimmt.</p>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch nach</b>	Gewerbehöfe, Gewerbehof Freiham, Gewerbehofprogramm, MGH, Gewerbehof- und Technologiezentrum Ostbahnhof
<b>Ortsangabe</b>	Stadtbezirk 14 Berg am Laim (Haager Str. 2-10) Stadtbezirk 22 (Centa-Hafenbrädl-Straße 50)

**Errichtung eines Gewerbehofs in München Freiham und Errichtung eines  
Gewerbehof- und Technologiezentrums am Ostbahnhof**

**Ergänzende Finanzierung für Freiham, Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss  
Ostbahnhof**

**Finanzierung**

**Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024 – 2028**

**Errichtung eines Gewerbehofs in München Freiham,  
Realisierungsbeschluss, Finanzierung**

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.11.2020

**Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA**

Beschluss vom 14.03.2023 (SB)

**Gewerbe und Handwerk stärken! Räume für junge Handwerksbetriebe zur  
Existenzgründung anbieten**

Antrag Nr. 20-26 / A 04871 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid,  
Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall,  
Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn  
StR Leo Agerer vom 22.05.2024

**Gewerbe und Handwerk stärken! Bestehende Gewerbehöfe nachverdichten**

Antrag Nr. 20-26 / A 04873 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid,  
Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall,  
Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn StR Leo Agerer  
vom 22.05.2024

**Gewerbe und Handwerk stärken! Werkzeug- und Maschinendepots im Stadtgebiet  
schaffen**

Antrag Nr. 20-26 / A 04875 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau  
StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR  
Hans-Peter Mehling vom 22.05.2024

**München stärkt das Handwerk: Konzept für einen Handwerkerhof und Suche nach  
Standort vorantreiben**

Antrag Nr. 20-26 / A 04641 von der SPD / Volt – Fraktion vom 15.02.2024

**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 13774**

10 Anlagen

**Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 10.12.2024 (VB)**

Öffentliche Sitzung

**Inhaltsverzeichnis**

**Seit**

<b>I. Vortrag des Referenten .....</b>	<b>4</b>
1. Ausgangslage .....	4
2. Anträge aus dem Münchner Stadtrat und Stellungnahme der Handwerkskammer München .....	5
2.1 Handwerkergerwerbhof (Antrag 20-26 / A 04641) .....	5
2.2 Räume für junge Handwerksbetriebe zur Existenzgründung anbieten (Antrag Nr. 20-26 / A04871) .....	6
2.3 Werkzeug- und Maschinendepots im Stadtgebiet schaffen (Antrag Nr. 20-26 / A04875) .....	6
2.4 Bestehende Gewerbehöfe nachverdichten (Antrag Nr. 20-26 / A 04873) .....	7
2.5 Neue Gewerbehöfe errichten! (Antrag Nr. 20-26 / A 00664) .....	8
3. Gewerbehofkonzept und Belegungsstruktur .....	8
4. Gewerbehof Freiham .....	10

4.1	Status Quo .....	12
4.1.1	Standortanalyse, bauliches Konzept & Realisierungskonzept .....	12
4.1.2	Schätzung der Baukosten .....	12
4.1.3	Keine Anwendung des Vergaberechts.....	13
4.2	Anlaufverluste und Wirtschaftlichkeit .....	13
4.3	Ergebnis .....	14
5.	Gewerbehof und Technologiezentrum Ostbahnhof .....	14
5.1	Status Quo .....	15
5.1.1	Standortanalyse, bauliches Konzept & Realisierungskonzept .....	15
5.1.2	Schätzung der Baukosten .....	18
5.1.3	Belegungsstruktur .....	18
5.2	Anlaufverluste und Wirtschaftlichkeit .....	18
5.3	Ergebnis .....	19
6.	Finanzierung.....	19
6.1	Vereinbarkeit mit dem EU-Beihilferecht .....	19
6.2	Gewerbehof Freiham .....	20
6.2.1	Grundstücksübertragung .....	20
6.2.2	Darstellung Kosten und Finanzierung (Gewerbehof Freiham) .....	20
6.3	Gewerbehof und Technologiezentrum Ostbahnhof.....	23
6.3.1	Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung .....	23
6.3.2	Investitionszuschuss für die Errichtung des Gewerbehofes (Drittmittel) 24	
6.3.3	Darstellung Kosten und Finanzierung (Gewerbehof Ostbahnhof) .....	24
7.	Wirtschaftsförderungspauschale.....	27
8.	Klimaprüfung .....	29
9.	Weiteres Vorgehen.....	30
10.	Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten .....	31
<b>II.</b>	<b>Antrag des Referenten .....</b>	<b>32</b>
<b>III.</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>34</b>

## I. Vortrag des Referenten

Eine Behandlung im vorberatenden Ausschuss war nicht möglich, da zum Zeitpunkt des Ausschusses stadtinterne Abstimmungen noch nicht abgeschlossen waren.

### 1. Ausgangslage

Im Jahr 1993 beschloss der Stadtrat der Landeshauptstadt München das Gewerbehofprogramm, welches das Ziel hat, ein flächendeckendes Netz von Gewerbehöfen im Stadtgebiet aufzubauen. Seitdem wurden Fortschreibungen in den Jahren 1997, 2000, 2007, 2018, 2019 zur Intensivierung des Münchner Gewerbehofprogramms und zuletzt im Jahr 2023 vorgenommen. Auch in der Koalitionsvereinbarung für die Stadtratsperiode 2020 – 2026 wird die deutliche Erhöhung der Zahl der Gewerbehöfe, auch an dezentral gelegenen Standorten, als wichtige Aufgabe definiert.

Um den Verlust von klassischen gewerblichen Flächen in der Stadt durch Überplanung für höherrentierliche Nutzungen zumindest teilweise auszugleichen, soll das Gewerbehofkonzept an geeigneten Standorten in der Stadt langfristig anforderungsgerechte Flächen für Gewerbebetriebe bereitstellen. Hierfür sind jedoch Investitionen notwendig, um den betrieblichen Bedarfen (hohe Deckenbelastbarkeiten, Lastenaufzüge, breite Erschließungsflächen im Gebäude und Anlieferzonen etc.) der kleinen und mittleren Unternehmen, insbesondere des Handwerks, aber auch der Industrie und des Großhandels bei gestapelter Bauweise entsprechen zu können. Das bedeutet, dass eine Umsetzung des Konzepts nur dann möglich ist, wenn der nicht durch die Mieten zu erwirtschaftende Investitionsanteil anderweitig gedeckt wird. Nachdem durch die Einstellung der sog. „Gewerbe-SoBoN“ hieraus grundsätzlich keine Mittel mehr zur Verfügung stehen, muss dies durch einen entsprechenden Investitionszuschuss in Höhe der nicht durch die Vermietung erwirtschaftbaren Finanzmittel (Kredit- & Kapitalmarkt) erfolgen.

Die Münchner Gewerbehöfe und das Gewerbehofprogramm sind das erfolgreichste Element der Mittelstandspolitik der Landeshauptstadt München und bringen vielfältige Vorteile für die gesamte Stadtgesellschaft. Sie bieten Flächen für klassisches Gewerbe und ermöglichen Existenzgründern mit diesen Standortanforderungen einen schnellen und unkomplizierten Start in die berufliche Selbständigkeit. Standorte innerhalb dicht bebauter Viertel erhalten bzw. schaffen gewerbliche Arbeitsplätze im urbanen Umfeld. Anwohner\*innen und Nachbarn haben weiterhin die Vorteile einer wohnortnahen Versorgung, ohne Auswirkungen wie Lärm, Stellplatzprobleme o.a. in Kauf nehmen zu müssen. Gewerbehöfe helfen damit, lebendige und urbane Stadtteile langfristig zu erhalten und nutzen die zur Verfügung stehenden Dichten optimal aus. Ihre Mieterinnen und Mieter profitieren nicht nur von den Synergien mit anderen Mietern, sondern oftmals auch durch die Nähe zu größeren Gewerbebetrieben, die oftmals Bestandteile der Wertschöpfungskette auslagern. Die räumliche Nähe dieser Zulieferer zum gewerblichen Abnehmer der Waren und handwerklichen Dienstleistungen stellt für die Mieter einen klaren Standortvorteil dar und trägt darüber hinaus zu einer Reduzierung von Fahrbeziehungen bei. Durch eine Verlagerung der Gewerbeaktivitäten in Gewerbehöfe eröffnen sich zudem im Gegenzug an anderen Stellen in der Stadt vielfache Optionen einer anderweitigen Siedlungsentwicklung.



Aktuell sind ca. 490 Betriebe auf 105.000 m<sup>2</sup> Fläche Mieter in den Münchner Gewerbehöfen. Mit diesem Angebot leistet die Stadt München einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der überaus erfolgreichen „Münchner Mischung“ aus kleinen Unternehmen und internationalen Konzernen, aus Dienstleistungsfirmen und alteingesessenen Handwerksbetrieben.

Mit Beschlussfassung der Vollversammlung am 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20.26 / V 01253) wurde die Realisierung und die Finanzierung eines Gewerbehofs in Freiham an der Centa-Hafenbrädl-Str. 50, Flst. 3508/46-47, Gemarkung Aubing, beschlossen. Zur Finanzierung wurde beschlossen die bereits angesparten und genehmigten Mittel aus der Pauschale für Wirtschaftsförderung im Zeitraum 2020-2027 zu verwenden, die damit vollständig ausgeschöpft ist.

Nach dem o.g. Beschluss haben sich die Rahmenbedingungen angesichts der Folgen und Auswirkungen von Pandemie und dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine auf den Finanz- und Bausektor verändert. Dies hat u.a. auch zu einer Verschiebung des Beginns der Baumaßnahme geführt. Wie beauftragt, hat die MGH zwischenzeitlich die Fachplanungen durchgeführt und kann eine aktuelle Kostenschätzung vorlegen. Mit den Beschlüssen „Gewerbehof Ostbahnhof, Erneuerung 1. BA“ vom 15.02.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 V 04618) sowie 14.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09068) wurde dem Grundsatzkonzept zur Erneuerung des Gewerbehofes Ostbahnhof zugestimmt und das Referat für Arbeit und Wirtschaft beauftragt, auf Grundlage der Ergebnisse der Fachplanung dem Stadtrat einen detaillierten Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung über die Realisierung eines Neubaus als kombiniertes Gewerbehof- und Technologiezentrumsprojekts vorzulegen.

In der „Fortschreibung des Gewerbehofprogramms 2023“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09068) vom 14.11.2023 wird die Verwaltung aufgefordert, das Gewerbehofprogramm weiterzuverfolgen und ein weiteres Technologiezentrum zu errichten.

Diesem Sachverhalt liegt auch die Beschlussfassung vom 13.12.2022 („Programm Technologie- und Gründerzentren in München“, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08135) zugrunde.

## **2. Anträge aus dem Münchner Stadtrat und Stellungnahme der Handwerkskammer München**

### **2.1 Handwerkergerwerbehof (Antrag 20-26 / A 04641)**

Mit ihrem Antrag 20-26 / A 04641 vom 15.02.2024 hat die die SPD / Volt - Fraktion das Referat für Arbeit und Wirtschaft aufgefordert, gemeinsam mit dem Kommunalreferat ein Konzept für einen reinen Handwerkerhof vorzulegen und darzulegen, an welchen Stellen dieser etabliert werden kann, der besonders für Handwerksbetriebe aber auch lärmbelastende Produktionsbetriebe Flächen bereitstellt (Anlage 1).

In der Begründung des Antrags wird u.a. ausgeführt, dass die Münchner Mischung

einzigartig und Grundlage für ein gelingendes Zusammenleben und den sozialen Zusammenhalt in der Stadt ist.

Die Tendenzen der Gentrifizierung treffen nicht nur Mieter\*innen auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch Unternehmen. Und München darf keine Stadt werden, in der nur Büro-, Handels-, Dienstleistungs- und ähnlichen Berufe ihren Platz haben. Vielmehr ist es für eine gelungene städtische Entwicklung von hoher Relevanz, dass – abgestimmt innerhalb der Region – weiterhin neue Gewerbeflächen entstehen können und sich auch weiterhin Industrie in München ansiedeln kann.

Die Handwerkskammer nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Alle vorhandenen Ressourcen sollten auf die weitere Fortführung des Gewerbehofprogrammes ausgerichtet werden. In diesem Sinne ist der Antrag der SPD/Volt Stadtratsfraktion zu unterstützen, der fordert ein Konzept für einen reinen Handwerkerhof zu erarbeiten und diesen entsprechend zu realisieren.

## 2.2 Räume für junge Handwerksbetriebe zur Existenzgründung anbieten (Antrag Nr. 20-26 / A04871)

Mit ihrem Antrag 20-26 / A 04641 vom 28.05.2024 hat die CSU - Fraktion das Referat für Arbeit und Wirtschaft aufgefordert, Räume für junge Handwerksbetriebe zur Existenzgründung anzubieten. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass erschwingliche Gewerbeflächen für junge Handwerksbetriebe erforderlich sind und auch finanzielle Unterstützung geprüft werden sollen (Anlage 2).

Die Handwerkskammer nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Das Münchner Gewerbehofprogramm sollte für alle Handwerker eine Chance bieten, für ihren Betrieb eine zukunftssichere Perspektive zu schaffen. Deshalb sollten nicht Existenzgründungen gegen Betriebsverlagerungen und Erweiterungen gegeneinander ausgespielt werden, sondern im Endeffekt müssen neuerrichtete Gewerbehöfe dem Gesamthandwerk zur Verfügung stehen. Dies gilt auch für Betriebsübernehmer, die somit eine Chance nach Alternativflächen haben. Eine ausschließliche Reservierung für Existenzgründer geht an dieser Zielsetzung vorbei.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft behandelt den Antrag weiter unter Punkt 3.

## 2.3 Werkzeug- und Maschinendepots im Stadtgebiet schaffen (Antrag Nr. 20-26 / A04875)

Mit ihrem Antrag 20-26 / A 04875 vom 22.05.2024 hat die CSU - Fraktion das Referat für Arbeit und Wirtschaft aufgefordert, gemeinsam mit der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu prüfen, ob und inwieweit im gesamten Stadtgebiet, vornehmlich in der Innenstadt, Werkzeug- und Maschinendepots für Handwerksbetriebe angeboten

werden können.

In der Begründung wird darauf verwiesen, dass Handwerker aufgrund der Parksituation kaum mehr Aufträge in der Innenstadt annehmen würden. Es werden daher in der Innenstadt aber auch über das Stadtgebiet verteilt Werkzeug- und Maschinendepots vorgeschlagen in denen Handwerksbetriebe ihre Materialien kurzfristig lagern können. Bei Bedarf könnten die Handwerker dann von diesen Depots aus den Auftragserfüllungsort z.B. mit Lastenrädern erreichen. Bei den Überlegungen ist u.a. auf die bestehenden Gewerbehöfe zurückzugreifen (Anlage 3).

Die Handwerkskammer nimmt hierzu wie folgt Stellung:

In der Praxis kommt es oftmals vor, dass Handwerker beim Verlassen des Betriebsstandortes Ausrüstungsgegenstände nicht mit im Fahrzeug haben, die vor Ort gebraucht werden oder die notwendig gewesen wären, um überraschend und kurzfristig auftretende Probleme zu lösen oder spezielle, zusätzliche Kundenwünsche zu erfüllen. In all diesen Fällen müsste die Einsatzmannschaft erst wieder in den Betrieb zurückfahren, um die notwendigen Gegenstände an die Baustelle zu bringen. Die Schaffung von Werkzeug- und Maschinendepots im Stadtgebiet könnte somit Umweltbelastungen vermeiden, Kosten reduzieren und zu einer größeren Zufriedenheit führen. Deshalb wird der Antrag von der Handwerkskammer für München und Oberbayern ausdrücklich begrüßt.

Aus Sicht des RAW werden die in Gewerbehöfen vorhandenen Lagerflächen von den ansässigen Mietern benötigt. Leerstand ist dort bei Auslastungsquoten um 95 % nur marginal zu verzeichnen. Aus diesem Grund und im Hinblick auf die Zielsetzung des Gewerbehofprogramms, an geeigneten Standorten in der Stadt langfristig anforderungsgerechte Flächen für produzierendes Gewerbe zu erhalten und zu sichern, bieten Gewerbehöfe nicht das Potenzial um für Handwerker als dezentrale Werkzeug- und Maschinendepots ausgestaltet zu werden. Eine Umwandlung würde stets die Reduzierung von anforderungsgerechten Flächen und somit eine zunehmende Verknappung von Produktionsflächen bedeuten.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft schlägt daher vor, in Zusammenarbeit mit der MGH und der Handwerkskammer München den tatsächlichen Bedarf sowie die Anforderungen an ein solches Werkzeug- und Maschinendepot zu ermitteln und die daraus resultierenden Ergebnisse und Optionen dem Stadtrat erneut zur Diskussion vorzulegen.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft, insbesondere die Firmenbetreuung, unterstützt Handwerksbetriebe aber schon heute bei der Suche nach geeigneten Lagerflächen und bezieht bei dieser Suche auch private Angebote mit ein.

#### 2.4 Bestehende Gewerbehöfe nachverdichten (Antrag Nr. 20-26 / A 04873)

Mit ihrem Antrag 20-26 / A 04873 vom 22.05.2024 hat die CSU - Fraktion das Referat für Arbeit und Wirtschaft aufgefordert, Vorschläge zur Nachverdichtung von bestehenden Gewerbehöfen zu entwickeln.

In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Nachverdichtung die Möglichkeit bietet signifikant mehr Flächen für Gewerbe in München schaffen und anbieten zu können (Anlage 4).

Die Handwerkskammer nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Das Münchener Gewerbehofprogramm stellt sicherlich ein best-practise Beispiel dar, das in seiner Vorbildfunktion nicht unterschätzt werden sollte. Deswegen ist es aus unserer Sicht dringend erforderlich (wie ebenfalls bereits erläutert), das Gewerbehofprogramm massiv auszubauen. Dabei sollten alle vorhandenen Ressourcen aber darauf verwendet werden, neue Standorte zu suchen, um an diesen optimiert neue Gewerbehöfe zu errichten. Da die LHM bzw. die MGH bereits bei den bestehenden Standorten versucht hat das Optimum an Flächennutzung herbeizuführen, stellt eine Nachverdichtung sowohl aus Gründen der Raumverträglichkeit als auch aus statischer- und nutzungstechnischer Sicht kaum eine Möglichkeit dar, Flächen zu schaffen.

### 2.5 Neue Gewerbehöfe errichten! (Antrag Nr. 20-26 / A 00664)

Mit ihrem Antrag 20-26 / A 00664 vom 13.11.2020 hat die CSU - Fraktion das Referat für Arbeit und Wirtschaft aufgefordert, das im Jahr 2019 vorgelegte und einstimmig nach dem Referentenantrag beschlossene Gewerbehofprogramm weiterzuverfolgen und die Finanzierung, trotz der durch die Corona-Pandemie zu erwartenden finanziellen Einschnitte, zu sichern. Insbesondere die Erweiterung des Gewerbehof und Technologiezentrums Ostbahnhof ist zu forcieren, um eine Brücke zu den im Werksviertel ansässigen, kreativen und jungen Unternehmen zu errichten (Anlage 5).

### 3. Gewerbehofkonzept und Belegungsstruktur

Mit dem Beschluss „Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms“ (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10686) hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft am 14.11.2023 12 mögliche Gewerbehofprojekte vorgestellt. Unter den kurzfristig realisierbaren Vorhaben, die in städtischer Hand liegen, befinden sich der gegenständliche Gewerbehof Freiam und das Gewerbehof und Technologiezentrum Ostbahnhof.

Das Gewerbehofkonzept basiert im Grundsatz auf einer über mehrere Stockwerke angelegten klassischen gewerblichen Nutzung und der Bereitstellung von klein-parzellierbaren Mietflächen für Handwerksbetriebe, KMU und Großhandel, die hinsichtlich ihrer genehmigungsrechtlichen Beurteilung typisierend als störend (für ein Wohnumfeld) einzustufen sind und daher im Rahmen eines Bebauungsplans der Festsetzung eines GE bedürfen.

Um die flexible Belegung eines Objekts auch über Jahrzehnte hinaus sicherzustellen, werden die Bauvorhaben nach den Anforderungen des klassischen Gewerbes, wie z.B. Handwerksbetriebe, konzipiert und durchgeführt. Wesentliche Elemente dabei sind beispielsweise hohe Deckenbelastbarkeiten und eine, auf die Bedürfnisse der Mieter hin ausgelegte Andienung innerhalb (breite Gänge, Lastenaufzüge) und außerhalb

(Anlieferung) der Objekte (siehe hierzu auch Punkt 1).

Aktuell sind ca. 490 Betriebe auf 105.000 m<sup>2</sup> Fläche Mieter in den Münchner Gewerbehöfen.

Aufgrund der verfolgten Flächeneffizienz und um auch in verdichteten Räumen entsprechende Flächenangebote machen zu können, wird das Gewerbehofprogramm von dem Leitgedanken geführt, bestehendes Baurecht bestmöglich auszunutzen bzw. bei der Entwicklung von Standorten eine hohe Nutzungsdichte anzustreben, die hinsichtlich des Nutzungszweckes zu rechtfertigen ist.

Für etwa die Hälfte der Gewerbehöfe, das betrifft die neueren Standorte, wird das Baurecht im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans nach §30 Abs. 1 BauGB festgesetzt. Erfahrungsgemäß sind Abweichungen hier nur in einem untergeordneten Maß vorstellbar, ohne ein neues Bebauungsplanverfahren auszulösen. Sollten hier vertretbare Baurechtspotentiale gesehen werden, wird im Einzelfall mit der Stadtplanung erörtert werden, ob eine Anpassung des Baurechts für möglich erachtet wird.

Baurechtsreserven können aber auch aus einer späteren Überplanung eines Bestandsobjektes heraus entstehen. Ein Beispiel hierfür ist das unter Punkt 5 vorgestellte und zur Entscheidung anstehende Vorhaben des Gewerbehof- und Technologiezentrums Ostbahnhof, dessen Baurecht für das Grundstück im Zuge der Bauleitplanung für das Werksviertel nahezu verdoppelt wurde.

Die MGH prüft derzeit auch den Ersatz des Gewerbehofs Frankfurter Ring, dessen Baubsubstanz nicht mehr wirtschaftlich zu ertüchtigen ist. An diesem Standort soll versucht werden das Grundstück effizienter zu nutzen und das Baurecht nach §34 BauGB für ein, gegenüber dem Bestand dichteren, Neubauvorhaben im Rahmen eines Vorbescheides klären zu lassen.

Eine weitere Möglichkeit zur Nachverdichtung wird in der Erstellung eines zweiten Bauabschnitts des Gewerbehofs Perlach gesehen. Auf dem dafür vorgesehenen Erweiterungsgrundstück wurde 2016 eine temporäre soziale Einrichtung mit einer 15-jährigen Laufzeit errichtet. Von Vorteil wäre auch eine Lärmschutzwand, die das Grundstück von der benachbarten Wohnbebauung trennt. Nach Beendigung der Zwischennutzung und dem Nachweis einer ausreichenden Erschließung des Grundstücks könnte an dieser Stelle der Gewerbehof Perlach erweitert werden. Das Baurecht bemisst sich auch hier nach §34 BauGB.

Ein leistbares Flächenangebot spielt nicht nur für etablierte Handwerksbetriebe, sondern auch und insbesondere für Existenzgründungen eine besondere Rolle. Die städtischen Gewerbehöfe kommen auch diesem Bedarf nach. Wie eine Untersuchung ergeben hat, erweisen sich Gewerbehöfe auch als eine sehr gute Plattform für Betriebsneugründungen. Im Rahmen der Standortanalyse für den Gewerbehof Freiham wurden 51 teilnehmende Betriebe in vergleichbaren Gewerbehöfen befragt. Ungefähr ein Drittel erklärte, dass sie als Existenzgründer in den Gewerbehöfen gemietet haben.

Gegen die Errichtung eines speziellen nur auf Existenzgründungen ausgerichteten Gewerbehofs sprechen allerdings die Argumente, dass junge Handwerksbetriebe auch nach der Etablierung auf die Gewerbehof-Flächenangebote angewiesen sind. Die Situation unterscheidet sich hier von Start-up Inkubatoren im Tech-Bereich, die nach ihrer erfolgreichen Gründungs- und Scale-up-Phase auf den privaten Büromarkt zugreifen können.

Darüber hinaus würde ein Gewerbehof nur für Existenzgründungen eine längere Anlaufphase für eine Vollbelegung benötigen und somit hohe Kosten verursachen. Außerdem können gerade existenzgründende Unternehmen in Gewerbehöfen von einem Erfahrungsaustausch mit bereits etablierten Betrieben profitieren.

Eine weitere Möglichkeit zur Stärkung von etablierten Handwerksbetrieben und Existenzgründern wird in der Vermietung einer größeren Teilfläche des Gewerbehofs an einen eigenständigen Betreiber gesehen, der dann die Flächen sowie einen Maschinenpark an Berufseinsteiger vermietet. Die Idee folgt dem Coworking Gedanken aus der Bürowelt und wurde im Jahr 2022 im sog. Impact/Hub in der Ridlerstraße ausprobiert. Nähere konzeptionelle Aussagen hierzu können in der Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms vom 23.11.2023 entnommen werden (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10686).

Wie aufgeführt ist eine Durchmischung der mietenden Betriebe, von der Existenzgründung bis hin zur Betriebserweiterung sinnvoll und notwendig. In den bestehenden Gewerbehöfen wird dieses breite Nutzungsspektrum gefördert und ist bereits vollumfänglich gegeben.

Eine Feinsteuerung der Belegung (Handwerk, junge Unternehmen) wird jeweils durch die MGH im Rahmen der laufenden Vermietung der Objekte erfolgen.

Darüber hinaus werden Existenzgründungen durch die MGH in den ersten drei Mietjahren ab der Unternehmensgründung mit einer Mietminderung i.H.v. 1,50 €/m<sup>2</sup> im ersten Jahr, 1,- €/m<sup>2</sup> im zweiten Jahr und 0,50 €/m<sup>2</sup> im dritten Jahr unterstützt. Aufgrund der Position der MGH als städtische Tochter müssen finanzielle Zuschüsse an Mieter (z.B. für Maschinen) vereinbar mit dem europäischen Beihilferecht sein, um eine Wettbewerbsverzerrung zu vermeiden. Die Vereinbarkeit von Zuschüssen mit dem EU-Beihilferecht wird von der Landeshauptstadt München gemeinsam mit der MGH geprüft. Das Ergebnis wird im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbehofprogramms vorgestellt.

#### **4. Gewerbehof Freiham**

Nördlich der Bodenseestraße entsteht seit 2016 auf einer Fläche von rund 350 ha in mehreren Realisierungsabschnitten der neue Stadtteil Freiham. Am Ende des Entwicklungsprozesses soll der Stadtteil Platz für bis zu 25.000 Menschen und 15.000 neue Arbeitsplätze bieten. Die Errichtung der Wohnquartiere, der Bau des Stadtteilzentrums und kleinerer gewerblicher und gastronomischer Einrichtungen erfolgte bereits zu großen Teilen in Freiham Nord. Die Planungen für den 2. Realisierungsabschnitt in Freiham Nord schreiten fort. Zwischen dem Wohn- und Gewerbestandort wird in Kürze in

exponierter Lage an der Bodenseestraße auf vier Baufeldern das o.g. Stadtteilzentrum Freiham fertiggestellt.

Der Gewerbestandort Freiham Süd mit seinen derzeit 7.500 Arbeitsplätzen liegt südlich der Bodenseestraße und wird seit 2005 realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 1916 a gliedert den Gewerbestandort Freiham in die Teilbereiche Sondergebiet für Fachmarktnutzungen, klassisches Gewerbe für produzierende Nutzungen und ein Gewerbegebiet für höherwertige technologieorientierte Nutzungen. Für die Funktion des Stadtteils ist eine Versorgung der regionalen Wirtschaft und der Bevölkerung mit handwerklichen Dienstleistungen und Produkten von großer Bedeutung.

Für die Errichtung des geplanten Gewerbehofs liegt der Lokalbaukommission bereits ein Vorbescheidsantrag vor:

Centa-Hafenbrädl-Str. 50, Fl.Nr. 3508/47, Gemarkung Aubing

Im September 2023 wurde für das Vorhaben „Neubau Gewerbehof Freiham“ ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Die Lage des abgefragten Vorhabens befindet sich an der Centa-Hafenbrädl-Str. 50, damals noch Flurstücke 3508/46 und 3508/47. Der Vorbescheid entspricht in seiner Kubatur ungefähr dem in Anlage 6 dargestellten Wettbewerbsergebnis. Im November 2023 unter Beteiligung der Stadtplanung und der unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Vorbescheid überwiegend positiv beurteilt.

Das Flächenangebot eines neuen Gewerbehofs Freiham wird sich vorrangig an das Handwerk, an mittelständische Gewerbetreibende und Existenzgründer wenden. Bei der Auswahl der Unternehmen ist auf deren Kompatibilität mit dem Betriebskonzept eines Gewerbehofes zu achten. Es kann sich daher nur um Gewerbebetriebe handeln, die eine nicht nur untergeordnete Produktions- bzw. Werkstattfunktion besitzen. Eine Vermietung an reine Verwaltungs- oder Dienstleistungsunternehmen, die nicht Zielgruppe der Gewerbehöfe sind, scheidet aus.

Mit Beschlussfassung der Vollversammlung am 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20.26 / V 01253) wurde die Realisierung und die Finanzierung eines Gewerbehofs in Freiham an der Centa-Hafenbrädl-Str. 50, Flst. 3508/46-47, Gemarkung Aubing, beschlossen. Zur Finanzierung wurde beschlossen, die bereits angesparten und genehmigten Mittel aus der Pauschale für Wirtschaftsförderung im Zeitraum 2020-2026 zu verwenden, die damit bis einschließlich 2025 vollständig ausgeschöpft ist. Im Jahr 2026 verbleibt bei der Pauschale dadurch noch ein Teilansatz i.H.v. 530 T€ und ab 2027 beträgt der Ansatz dann wieder die volle Höhe mit 2,5 Mio € p.a..

Nach dem o.g. Beschluss haben sich die Rahmenbedingungen angesichts der Folgen und Auswirkungen von Pandemie und dem russischen Angriffskrieg auf den Finanz- und Bausektor verändert. Dies hat u.a. auch zu einer Verschiebung des Beginns der Baumaßnahme geführt. Wie beauftragt, hat die MGH zwischenzeitlich die Fachplanungen durchgeführt und eine aktuelle Kostenschätzung vorgelegt. Aufgrund der vorgenannten Parameter folgt gegenüber der Beschlusslage von 2020 eine Kostensteigerung von 30% (siehe Punkt 7.1.2 Schätzung der Baukosten).

Mit dieser Beschlussvorlage zur ergänzenden Finanzierung des Gewerbehof Freiham an der Centa-Hafenbrädl-Straße 50, Flst. 3508/46-47 werden die Voraussetzung geschaffen, um den Gewerbehof in Freiham jetzt zu realisieren. Damit wird auch der aktuellen Koalitionsvereinbarung Rechnung getragen und das Ziel des Beschlusses zur Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms vom 29.11.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10686), einen neuen Standort im Gewerbegebiet Freiham Süd zu schaffen, erreicht.

Mit einer Realisierung des Gewerbehofs Freiham wird folgenden Anträgen Rechnung getragen:

- Nr. 20-26 / A 00664 der CSU-Fraktion vom 13.11.2020, „**Neue Gewerbehöfe errichten!**“
- Nr. 20-26 / A 04641 von der SPD / Volt – Fraktion vom 15.02.2024, „**München stärkt das Handwerk: Konzept für einen Handwerkerhof und Suche nach Standort vorantreiben**“
- Nr. 20-26 / A04871 der CSU-Fraktion vom 22.05.2024 „**Gewerbe und Handwerk stärken! Räume für junge Handwerksbetriebe zur Existenzgründung anbieten**“

#### 4.1 Status Quo

##### 4.1.1 Standortanalyse, bauliches Konzept & Realisierungskonzept

Standortanalyse:

Da es sich um eine bedeutende Investitionsleistung für die Stadt handelt, wurde, wie im Beschluss vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10686) dargestellt, eine Standortanalyse durchgeführt. Aus Sicht des Referates für Arbeit und Wirtschaft hat sich an der positiven Einschätzung nichts geändert. Der neue Gewerbehofstandort ergänzt das Netz der Gewerbehöfe weiterhin an geeigneter Stelle.

Bauliches Konzept:

Im Jahr 2022 wurde ein Verhandlungsverfahren nach VgV durchgeführt. Das Beratungsgremium für das Gewerbegebiet Freiham Süd war eingebunden. Der erste Preisträger, das Büro Schulz und Schulz Architekten GmbH, wurde mit der Fachplanung beauftragt (Anlage 6).

Realisierungskonzept:

Die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft – MGH wird, wie bei den Gewerbehöfen Laim und Nord, als Bauherrin das Objekt erstellen und den Gewerbehof künftig betreiben.

##### 4.1.2 Schätzung der Baukosten

Die MGH beauftragte Ende 2019 ein Architekturbüro mit einer ersten groben Schätzung der Baukosten, die anhand der möglichen Kubaturen ermittelt wurde und die



Gegenstand des Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss vom 19.11.2020 war. Bei einem Baubeginn im Jahr 2022 wären Baukosten i. H. v. 45,5 Mio. angefallen. Unter Berücksichtigung der damaligen Baupreisentwicklung (plus ca. 4% pro Jahr) konnte bei einer voraussichtlichen Realisierung ab 2023 von Baukosten i. H. v. 47,15 Mio. ausgegangen werden. Bei der Schätzung orientierte man sich an den Baukosten pro Quadratmeter Geschossfläche für den Gewerbehof Laim.

Nach Durchführung der Fachplanung im Jahr 2023 konnten die Baukostenschätzungen qualifiziert werden. Wie bereits unter Punkt 1 ausgeführt hat der Preisanstieg bei Energie und Personal in Folge der Covid Pandemie und des Angriffskrieges Russlands auf die Ukraine zu einem deutlichen Preisanstieg geführt.

Nach Abschluss der Leistungsphase 1 und 2 wurden für das ursprünglich geplante Vorhaben als Holzhybridbau Baukosten i.H.v. 87.600.000,- € zzgl. Verwaltungs- und Sanierungskosten berechnet.

Um dem Preisanstieg noch begegnen zu können wurden die Kosten auch für das Vorhaben als reduzierte Variante („Holzhybrid“ Light) ermittelt. Diese fallen mit Baukosten von Baukosten i.H.v. 84.600.000,- € nur unwesentlich geringer aus.

Ein klassischer reiner Betonbau wurde bei Wahrnehmung aller Einsparpotentiale und Wahrung der Funktionalität mit 61.414.000,- € berechnet. Diese Variante liegt den nachfolgenden Betrachtungen zugrunde.

Unter Berücksichtigung der Baupreisentwicklung und der vorgelegten Fachplanung stellen sich die tatsächlichen Realisierungskosten wie folgt dar:

Baukosten	51,674 Mio. €
Index	4,870 Mio. €
Baukostenreserve	4,870 Mio. €
<b>Summe</b>	<b>61,414 Mio. €</b>

#### 4.1.3 Keine Anwendung des Vergaberechts

Da die LHM mit Übernahme der Geschäftsanteile der Kammern inzwischen Alleingesellschafterin der MGH ist (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats am 17.06.2020, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00167, Beurkundung des Anteilserwerbs am 16.09.2020), unterliegt die Grundstücksübertragung nicht dem Vergaberecht.

Die Aufträge der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH zur Erstellung des Gewerbehofes werden entsprechend §§ 97ff GWB i.V.m. den Vergabeordnungen ausgeschrieben.

#### 4.2 Anlaufverluste und Wirtschaftlichkeit

Für die Berechnung der Anlaufverluste und der Wirtschaftlichkeit sind auf der Einnahmenseite die Miethöhen und die zu erwartende Auslastungsquote entscheidend, die Ausgabenseite bestimmt insbesondere die Höhe des von der MGH aufzunehmenden Darlehens bzw. des Schuldendienstes.

Die mit Beschluss der Vollversammlung vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / 01253) durchgeführte Wirtschaftlichkeitsrechnung muss aufgrund der abgeschlossenen vorgelegten Fachplanung und der damit verbundenen neu kalkulierten anfallenden Kosten angepasst werden.

Die Anlaufverluste bis zur Vollvermietung sollen von der MGH selbst getragen werden. Der Vermietungsverlauf in den bestehenden Gewerbehöfen hat gezeigt, dass bis zu einer vollständigen Erstvermietung der Flächen 3 Jahre vergehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass jeder Betrieb eine eigene Baugenehmigung benötigt und ihm ein angemessener Zeitraum für den Innenausbau eingeräumt werden muss. Für die Berechnungen zum Gewerbehof Freiham wird ab dem 3. Jahr erfahrungsgemäß eine Belegung von 95% erwartet.

Die MGH wird den Betrag der Anlaufverluste aus Eigenmitteln finanzieren. Ab dem vierten Betriebsjahr ist für den Gewerbehof Freiham von einem positiven Ergebnis auszugehen.

#### 4.3 Ergebnis

Die Finanzierung der Investitionskosten des Gewerbehofs stellt sich unter diesen Annahmen wie folgt dar:

Fremdkapitaldarlehen MGH	20 Mio. €
Investitionszuschuss LHM	42 Mio. €
<b>Finanzierung</b>	<b>62 Mio. €</b>

#### 5. Gewerbehof und Technologiezentrum Ostbahnhof

Mit dieser Beschlussvorlage zur Realisierung des Gewerbehof- und Technologiezentrums Ostbahnhof an der Haager Str. 2-10, Flst. 18337/0, Gemarkung München S. 9, wird der aktuellen Koalitionsvereinbarung Rechnung getragen und das Ziel des Beschlusses zur Fortschreibung des Münchner Gewerbehofprogramms vom 29.11.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 10686), die mit der Änderung des Bebauungsplans erhöhte Baurechtsreserve zu realisieren, erreicht.

Dabei wird der 50 Jahre alte 1. Bauabschnitt, der zwischenzeitlich nicht mehr anforderungsgerecht ist und deren Mieterbesatz heute nicht mehr der Zielgruppe entspricht, abgerissen und im Ersatzneubau vollumfänglich wieder hergestellt. Den Mietern wurde teilweise zum 30.06.2024 und spätestens zum 31.12.2024 gekündigt.

Die Ausnutzung des neu gewonnenen Baurechts erfolgt durch Bereitstellung von Flächen für ein Technologiezentrum.

Für die Errichtung des geplanten Gewerbehof- und Technologiezentrums liegt der Lokalbaukommission bereits ein Vorbescheidsantrag vor:

Haager Str. 4 - 10 a, Fl.Nr. 18337/0, Gemarkung Sektion IX

Für das Vorhaben „Neubau eines Gewerbehofs und Technologiezentrums mit Gastronomie und Tiefgarage“ wurde im April 2024 ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Der Antrag liegt dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung noch zur Bearbeitung vor.

Mit einer Realisierung des Gewerbehof und Technologiezentrum Ostbahnhof wird folgenden Anträgen Rechnung getragen.

- Nr. 20-26 / A 00664 der CSU-Fraktion vom 13.11.2020, „**Neue Gewerbehöfe errichten!**“
- Nr. 20-26 / A04871 der CSU-Fraktion vom 22.05.2024 „**Gewerbe und Handwerk stärken! Räume für junge Handwerksbetriebe zur Existenzgründung anbieten**“
- Nr. 20-26 / A04873 der CSU-Fraktion vom 22.05.2024 „**Gewerbe und Handwerk stärken! Bestehende Gewerbehöfe nachverdichten**“
- Nr. 20-26 / A00663 der CSU-Fraktion vom 13.11.2020 „**Errichtung eines weiteren Technologiezentrums**“

## 5.1 Status Quo

### 5.1.1 Standortanalyse, bauliches Konzept & Realisierungskonzept

Standortanalyse:

Aus Sicht des Referates für Arbeit und Wirtschaft kann mit einem Neu- und Erweiterungsbau im Münchner Osten das Netz der Gewerbehöfe und Technologiezentren an geeigneter Stelle ergänzt werden. Da es sich um eine bedeutende Investitionsleistung für die Stadt handelt, wurde vom Referat für Arbeit und Wirtschaft eine Standortanalyse durchgeführt.

Ziel dieser Untersuchung war eine gutachterlich gestützte Studie zur Eignung des Standorts für eine erfolgreiche Umsetzung eines städtischen Gewerbehofes. Als Ergebnis einer Ausschreibung wurde damit am 17.12.2021 das unabhängige Beratungsunternehmen bulwiengesa beauftragt. Der Gutachter hat das bestehende Standortumfeld hinsichtlich Belegungsstruktur und Umfeldtypologie untersucht, Ansiedlungsparameter der Betriebe empirisch analysiert und das Nachfragepotential für den neuen Standort ermittelt. Das Ergebnis ist eine Potential-, Chancen- und Risiken Analyse für den neuen Standort, der einen Rückschluss auf den Vermietungserfolg des neuen Gewerbehof- und Technologiezentrums erlaubt. Die MGH wurde in die Erarbeitung des Gutachtens einbezogen.

Der Stadtteil Berg-am-Laim birgt mit dem Werksviertel einen aufstrebenden Kreativ- und

Innovationsstandort. Laut Gutachten ist die Einbindung in das Stadtgebiet bzw. den Stadtbezirk als sehr gut eingestuft.

Grundsätzlich gilt der Standort als gut erschlossen und ist primär durch gewerbliche Nutzungen in Form von Büros, Einzelhandel, Hotels und gastronomische Einrichtungen geprägt.

Mit dem iCampus ist zwischen der Haager Straße und der Mühldorfstraße zwischenzeitlich ein Großteil des ca. 85.000 qm Geschossfläche bietendes Büro- und Dienstleistungsquartier mit vielfältigen Möglichkeiten zum Arbeiten, Wohnen und Leben umgesetzt worden. Außerdem befinden sich im erweiterten Umfeld weitere Projekte in der konkreten Planung bzw. in Bau. Somit wird die perspektivische Standortqualität deutlich aufgewertet. Das Umfeld bietet hervorragende Bedingungen, um zukünftig weitere Gewerbebetriebe aus verschiedenen Branchen und in weiterer Folge eine Vielzahl von Arbeitsplätzen im Business-to-Business Bereich zu etablieren.

Positiv hervorzuheben ist, dass der Standort die Ansiedlungskriterien Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz, die mitunter als Schlüsselfaktoren gelten, bereits vollumfänglich erfüllt. Mit der unmittelbaren Nähe zum Ostbahnhof ist der Standort an die S-Bahnstammstrecke, sowie an das U-Bahnnetz angebunden und wird durch die Tramlinien 19 und 21 sowie zahlreiche Buslinien bedient. Die Anbindung des Werksviertels an den Individualverkehr ist aufgrund der Nähe zur Aschheimer Straße und dem damit verbundenen Anschluss an den Mittleren Ring und die Autobahn A8 über die Anschlussstelle München-Perlach als sehr gut zu bezeichnen.

Ausgehend von der mittel- bis langfristigen Lagequalität lässt sich damit eine gute Eignung für ein Gewerbehof- und Technologiezentrum ableiten. Der Standort stellt eine sinnvolle Aktualisierung des bestehenden Gewerbehofflächenangebots der MGH dar und bietet gleichzeitig eine wichtige Erweiterung des städtischen Flächenangebots zu Unterstützung technologieaffiner Firmen in ihrer Gründungsphase.

Aufgrund der (perspektivischen) Standortqualitäten und der Wettbewerbssituation, wird die Marktfähigkeit von Flächenangeboten für klassisches Gewerbe am Standort als gut eingestuft. Ausschlaggebend für die Einschätzung ist, dass die Flächenkonkurrenz zwischen Wohnungsbau, Gewerbe und Infrastruktur deutlich zugenommen hat und die Grundstückspotenziale für die Entwicklung klassischer Gewerbeflächen für die Bedarfe kleiner und mittelständischer Unternehmen limitiert sind. Darüber hinaus hat die Mieterbefragung ergeben, dass sich der überwiegende Teil der Mieter/-innen bewusst für die Ansiedlung in einem Gewerbehof der MGH entschieden hat, was für die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Konzepts und eine positive Vermietungsprognose für die geplanten 10.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche spricht.

Die Realisierung eines Gewerbehof- und Technologiezentrums am Standort Ostbahnhof wird daher vom Gutachter insgesamt befürwortet.

Bauliches Konzept:

Im Jahr 2023 wurde ein Verhandlungsverfahren nach VgV durchgeführt. Der erste Preisträger, das Büro Schulz und Schulz Architekten GmbH, wurde mit der Fachplanung beauftragt. Das Konzept sieht anstelle des 1. Bauabschnitts des Gewerbehofs Ostbahnhof den Bau eines Gewerbehof- und Technologiezentrums mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Geschossfläche in Holzhybrid Bauweise vor. Die klassischen Gewerbeflächen werden im gleichen Umfang wie ursprünglich vorhanden neu erstellt (ca. 3.700 m<sup>2</sup>, mit einer Parzellierung ab 40 m<sup>2</sup>). Etwa zwei Drittel der Geschossfläche sind für das neue Technologiezentrum vorgesehen (Anlage 7).

Realisierungskonzept:

Die MGH ist Eigentümerin des Grundstücks. Es ist vorgesehen, dass die MGH als Bauherrin das Objekt erstellt und das Gewerbehof- und Technologiezentrum künftig betreibt.

### 5.1.2 Schätzung der Baukosten

Die grobe Kostenschätzung im Beschluss vom 14.03.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 09068) angekündigte Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde vom 1. Preisträger des VgV Verfahrens, das Büro Schwarz. Jacobi-Architekten durchgeführt. Nach Durchführung der Fachplanung im Jahr 2023 konnten die Baukostenschätzungen qualifiziert werden. Unter Berücksichtigung der Baupreisentwicklung und der vorgelegten Fachplanung stellen sich die Realisierungskosten wie folgt dar:

Baukosten	51.326 Mio. €
Index	4,837 Mio. €
Baukostenreserve	4,837 Mio. €
<b>Summe</b>	<b>61 Mio. €</b>

### 5.1.3 Belegungsstruktur

Abweichend zu der unter Punkt 3 dargestellten typischen Belegungsstruktur eines Gewerbehofes werden in diesem Objekt ca. zwei Drittel der zur Verfügung stehenden Fläche an junge Technologieunternehmen vergeben, um ihnen optimale Wachstumsbedingungen zu bieten. Bei der Umsetzung von Produktideen profitieren sie in der Startup- und Scaleup-Phase von den Synergien, die sich aus der Nähe zu den unmittelbar benachbarten Handwerksbetrieben aus den anderen Bauabschnitten des Gewerbehofs ergeben.

Bei dem Anteil der Flächen für klassisches Gewerbe ist bei der Auswahl der Unternehmen auf deren Kompatibilität mit dem Betriebskonzept eines Gewerbehofes zu achten. Es kann sich daher bei dem klassischen Gewerbe nur um Gewerbebetriebe handeln, die eine nicht nur untergeordnete Produktions- bzw. Werkstattfunktion besitzen. Bei den Technologieunternehmen hingegen besteht eine Branchenoffenheit, wie sie sich auch im MTZ bewährt hat. Die Verweildauer wird auf die Phase der Marktetablierung zu beschränken sein, um über die Zeit das Flächenangebot einer breiten Zielgruppe offerieren zu können. Eine Vermietung an reine Verwaltungs- oder Dienstleistungsunternehmen, die nicht Zielgruppe der Gewerbehöfe und des Technologiezentrums sind, scheidet aus.

## 5.2 Anlaufverluste und Wirtschaftlichkeit

Für die Berechnung der Anlaufverluste und der Wirtschaftlichkeit sind auf der Einnahmenseite die Miethöhen und die zu erwartende Auslastungsquote entscheidend, die Ausgabenseite bestimmt insbesondere die Höhe des von der MGH aufzunehmenden Darlehens bzw. des Schuldendienstes.

Nach Durchführung der Fachplanung können jetzt entsprechend dem Auftrag vom 15.03.2023 (Sitzungsvorlage 20 – 26 / V 09068) die damit verbundenen kalkulierten anfallenden Kosten dargestellt werden. Die Anpassung ist den nachfolgenden Abschnitten zu entnehmen.

Die Anlaufverluste bis zur Vollvermietung sollen von der MGH selbst getragen werden. Der Vermietungsverlauf in den bestehenden Gewerbehöfen hat gezeigt, dass bis zu einer vollständigen Erstvermietung der Flächen 3 Jahre vergehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass jeder Betrieb eine eigene Baugenehmigung benötigt und ihm ein angemessener Zeitraum für den Innenausbau eingeräumt werden muss. Für die Berechnungen zum Gewerbehof und Technologiezentrum wird ab dem 3. Jahr erfahrungsgemäß eine Belegung von 95% angesetzt.

Die MGH wird den Betrag der Anlaufverluste aus Eigenmitteln finanzieren. Ab dem vierten Betriebsjahr ist für den Gewerbehof Freiham von einem positiven Ergebnis auszugehen.

### 5.3 Ergebnis

Die Finanzierung der Investitionskosten des Gewerbehofs stellt sich unter diesen Annahmen wie folgt dar:

Fremdkapitaldarlehen	17 Mio €
Investitionskostenzuschuss LHM	44 Mio €
<b>Finanzierung</b>	<b>61 Mio €</b>

Im Investitionskostenzuschuss sind ca. 3 Mio. € SoBoN-Mittel aus **dem Bebauungsplan Werksviertel** enthalten.

## 6. Finanzierung

### 6.1 Vereinbarkeit mit dem EU-Beihilferecht

Die geplante Kapitaleinlage in Form des vorgesehenen Investitionszuschusses werfen Fragen nach der Vereinbarkeit mit dem europäischen Beihilferecht auf. Danach sind Beihilfen der öffentlichen Hand, gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Binnenmarkt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen (vgl. Art. 107 und 108 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union, AEUV).

Zur Rechtfertigung des dargestellten finanziellen Engagements wird die Landeshauptstadt München gemeinsam mit der MGH die geplante Zuwendung auf ihre wettbewerbsrechtliche Zulässigkeit prüfen.

## 6.2 Gewerbehof Freiham

### 6.2.1 Grundstücksübertragung

Wie bereits im Beschluss der Vollversammlung am 19.11.2020 ausgeführt erfolgt der innerhalb der Stadtverwaltung zwischen Kommunalreferat und Referat für Arbeit und Wirtschaft abzuwickelnde Grundstückserwerb ohne Zahlungsströme. Das Grundstück wird anschließend in die Kapitalrücklage der MGH als Sacheinlage zugeführt.

Die im Zusammenhang mit der Grundstücksübertragung tatsächlich entstehenden Grunderwerbsnebenkosten werden von der MGH getragen.

### 6.2.2 Darstellung Kosten und Finanzierung (Gewerbehof Freiham)

Im Antrag des Beschlusses vom 19.11.2020 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 01253 Errichtung eines Gewerbehofs in München Freiham) wurde folgendes beschlossen:

*„Die für die Finanzierung des Investitionszuschusses für die Errichtung des Gewerbehofes Freiham an die MGH erforderlichen Planmittel i.H.v. 25.370.000 € stehen im Haushalt des Referats für Arbeit und Wirtschaft auf der Finanzposition 7910.988.3870.3 „Pauschale für Wirtschaftsförderung“ zur Verfügung. Diese Mittel werden entsprechend dargestellten Liquiditätsbedarfs der einzelnen Jahre auf die Finanzposition 7910.985.7990.1 „Investitionszuschuss an MGH für den Gewerbehof Freiham“ umgeschichtet, respektive zum jeweiligen Haushaltsplanaufstellungsverfahren 2021-2025 angemeldet und parallel bei der Finanzposition 7910.988.3870.3 „Pauschale für Wirtschaftsförderung“ in den Jahren 2020-2026 entsprechend reduziert. Es handelt sich insgesamt um keine Ausweitung des Haushaltsansatzes. Diese Mittel unterliegen keiner derzeit bestehenden oder künftigen Konsolidierung.“*

Dem ist zu entnehmen, dass für den Gewerbehof Freiham bereits Mittel i.H.v. 25.370.000 € beschlossen worden sind. Diese Mittel sollten dem Beschluss nach von jeglichen Konsolidierungen ausgeschlossen sein. Allerdings wurde im Rahmen von laufenden Konsolidierungsgesprächen, vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltsslage, zunächst eine zeitlich verzögerte Auszahlung dieser Mittel in Verbindung mit einer Bürgschaft für diesen Zeitraum zwischen Stadtkämmerei und RAW im Rahmen der Chefgespräche vereinbart. Aufgrund neuer Entwicklungen nach diesen Gesprächen bzw. einer aktualisierten Finanzlage bei der MGH, konnte diese Vereinbarung jedoch seitens des RAW nicht mehr gehalten werden.

Parallel zum vorliegenden Beschluss, wird der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft am 16.07.2024 ebenfalls mit den Konsolidierungsplänen des Referats für Arbeit und Wirtschaft befasst (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13636). In der Beschlussvorlage zur Konsolidierung wird dem Ausschuss jedoch keine Konsolidierung beim Investitionszuschuss an die MGH zur Finanzierung des Gewerbehofs Freiham empfohlen.



Zusätzlich zu den bereits beschlossenen Mitteln i.H.v. 25.370.000 € entstehen zahlungswirksame Auszahlungen i.H.v. einmalig und insgesamt 16.040.000 € im Bereich der Investitionstätigkeit im Haushalt des Referats für Arbeit und Wirtschaft bei der Finanzposition 7910.985.7990.1 „Investitionszuschuss MGH – Gewerbehof Freiham“ in den Haushaltsjahren 2026-2029.

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe Auszahlungen (entspr. Zeile S5 des Finanzierungsberechnungsschemas)</b>			16.040.000 € im Zeitraum 2026-2029
Davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			1.604.000 € in 2026 4.812.000 € in 2027 8.020.000 € in 2028 1.604.000 € in 2029
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Eine Kompensation für diese Gelder aus dem bereits konsolidierten Referatsbudget ist nicht möglich.

Der Mehrbedarf i.H.v. 16.040.000 € gemäß voranstehender Finanzierungstabelle wird genehmigt und bei der Stadtkämmerei im Rahmen der Haushaltsplanverfahren 2026 – 2029 bei der investiven Finanzposition 7910.985.7990.1 „Investitionszuschuss MGH – Gewerbehof Freiham“ entsprechend angemeldet.

Die Bindungsfrist beträgt für das bewegliche Anlagevermögen 3 Jahre sowie für das unbewegliche Anlagevermögen 20 Jahre. Der Investitionszuschuss kann nur für den jeweils vorgesehenen Zweck verwendet und andernfalls zurückgefordert werden.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028 wird wie folgend dargestellt geändert (Wertansätze in Tsd. €):

alt:

7910.7990; Investitionszuschuss MGH – Gewerbehof Freiham; RF 006

Gruppierung.	Gesamtkosten	Finanz. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2024 - 2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Finanz. 2030 ff
InvZ (985)	25.370	0	25.370	1.900	7.000	7.235	9.235	0	0	0
Summe	25.370	0	25.370	1.900	7.000	7.235	9.235	0	0	0
Z (xxx)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	25.370	0	25.370	1.900	7.000	7.235	9.235	0	0	0

neu:

7910.7990; Investitionszuschuss MGH – Gewerbehof Freiham; RF 006

Gruppierung.	Gesamtkosten	Finanz. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2024 - 2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Finanz. 2030 ff
InvZ (985)	41.410	0	32.270	1.900	7.000	8.839	14.047	8.020	1.604	0
Summe	41.410	0	32.270	1.900	7.000	8.839	14.047	8.020	1.604	0
Z (xxx)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
St. A.	41.410	0	39.806	1.900	7.000	8.839	14.047	8.020	1.604	0

Die Maßnahme ist unplanbar, weil es seit der Entscheidung über die erstmalige Finanzierung zum Bau des Gewerbehof Freiham zu erheblichen nichtplanbaren Steigerungen der Energie- und Baukosten in Folge der Pandemie und des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine gekommen ist.

Die Maßnahme ist unabweisbar, da andernfalls der ordnungsgemäß geplante und beschlossene Bau des Gewerbehof Freiham gefährdet ist und andernfalls erhebliche Mehrkosten bei Verzögerung des Bauvorhabens entstehen würden.

Die Finanzierung ist dringlich, weil ansonsten keine Planungssicherheit für den bereits begonnenen Prozess zum Bau des Gewerbehof Freiham gewährleistet werden kann. Mit einer rechtzeitigen Sicherung der ergänzenden Finanzierung kann der Zeitplan zum

Bau des Gewerbehofs eingehalten werden, woraus sich weitere positive wirtschaftliche Effekte ergeben. Unter anderem können die aktuellen Bauzinsen gesichert werden und es ist möglich frühzeitig Einnahmen durch die Vermietung des Gewerbehof Freiam zu generieren. Außerdem können Handwerksbetriebe angesiedelt werden, die neben den einnahmewirksamen Mieten auch Gewerbesteuer generieren und die Synergieeffekte für das neue Quartier Freiam bieten.

### 6.3 Gewerbehof und Technologiezentrum Ostbahnhof

Das Gewerbehofkonzept erhält und sichert zusammen mit dem Konzept für Technologiezentren an geeigneten Standorten in der Stadt langfristig anforderungsgerechte Flächen für Gewerbe- und Technologiebetriebe. Hierdurch wird der Verlust von klassischen gewerblichen Flächen in der Stadt durch die Überplanung für höherrentierliche Nutzungen zumindest zu einem gewissen Teil ausgeglichen. Ergänzend werden Flächen mit ergänzenden Dienstleistungen und weiteren Spezifikationen für technologieorientierte Startups geschaffen, um den Flächenbedarfen der Münchner Gründerszene gerecht zu werden und somit den Innovationsfaktor der Stadt zu steigern.

Um den betrieblichen Bedarfen der kleinen und mittleren Unternehmen insbesondere des Handwerks, der Industrie, des Großhandels und aus dem Startup-Bereich bei gestapelter Bauweise entsprechen zu können (z.B. hohe Deckenbelastbarkeiten, Lastenaufzüge, breite Erschließungsflächen im Gebäude und Anlieferzonen, Produktionsräume, Coworking Spaces, Maker Spaces etc.), sind jedoch deutlich erhöhte Investitionen notwendig. Das bedeutet, dass eine Umsetzung des Konzepts nur dann möglich ist, wenn der nicht durch die Mieten zu erwirtschaftende Investitionsanteil anderweitig gedeckt wird.

Neber dem Fremdkapitaldarlehen der MGH werden auch Drittmittel zur Finanzierung des Gewerbehof- und Technologiezentrums herangezogen. Für das Vorhaben stehen letztmalig dedizierte Gewerbe-SoBoN-Mittel aus der Umstrukturierung des Werksviertels (Bebauungsplan Nr. 2061) i.H.v. 2,5 Mio. € für die Realisierung des Gewerbehof- und Technologiezentrum Ostbahnhof zur Verfügung. Die Mittel sind zweckgebunden zur Realisierung klassischer Flächen für den Mittelstand und zur Schaffung entsprechender Arbeitsplätze einzusetzen.

#### 6.3.1 Darstellung der Aufwendungen und der Finanzierung

Grundsätzlich ist eine Realisierung weiterer Gewerbehöfe und Technologiezentren nur möglich, wenn die Stadt den nicht durch Mieten zu erwirtschaftenden Investitionsanteil durch einen Investitionskostenzuschuss übernimmt. Die Höhe des jeweils notwendigen Zuschusses pro Objekt liegt bei einem zweistelligen Millionenbetrag. Zur Kofinanzierung der Maßnahme stehen im Fall des Gewerbehof- und Technologiezentrum Ostbahnhof letztmalig SoBoN-Mittel aus dem Werksviertel i.H.v. 3.020.000,- € für die Herstellung klassischer GE-Flächen zur Verfügung. Ca. 2,5 Mio. € davon sind hierbei Finanzierungsbeiträge privater Planungsbegünstigter. Der vertraglich vereinbarte Finanzierungsanteil der Stadt als Planungsbegünstigte beträgt ca. 500.000 €.

### 6.3.2 Investitionszuschuss für die Errichtung des Gewerbehofes (Drittmittel)

Die Landeshauptstadt München reicht ab 2025 an die MGH-Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH für die Errichtung des Gewerbehofs und Technologiezentrum Ostbahnhof einen Investitionszuschuss aus in Höhe von 3.020.000 € über die investive Finanzposition 7910.985.7550.3 Wirtschaftliche Angelegenheiten; Investitionszuschuss an MGH für Gewerbehof Technologie- und Gewerbehof Ostbahnhof. Die Deckung der erforderlichen Finanzmittel erfolgt aus den Einnahmen der Sozialgerechten Bodennutzung (Referat für Stadtplanung und Bauordnung). Die Abwicklung erfolgt im Haushaltsplanverfahren für das Jahr 2025.

### 6.3.3 Darstellung Kosten und Finanzierung (Gewerbehof Ostbahnhof)

Es entstehen zahlungswirksame Auszahlungen i.H.v. einmalig und insgesamt 44.000.000 € im Bereich der Investitionstätigkeit im Haushalt des Referats für Arbeit und Wirtschaft bei der Finanzposition 7910.985.7600.6 „Investitionszuschuss MGH – Gewerbehof/Technologiezentrum Ostbahnhof“ in den Haushaltsjahren 2025-2029.

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Auszahlungen (Zeile S5)			44.000.000 € im Zeitraum 2025 – 2029
davon:			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden (Zeile 20)			
Auszahlungen für Baumaßnahmen (Zeile 21)			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichen Vermögen (Zeile 22)			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen (Zeile 23)			
Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen (Zeile 24)			3.020.000 € in 2025
			4.098.000 € in 2026
			12.294.000 € in 2027
			20.490.000 € in 2028
			4.098.000 € in 2029

Auszahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Auszahlungen für sonstige Investitionstätigkeit (Zeile 25)			

Es entstehen zahlungswirksame Einzahlungen i.H.v. einmalig und insgesamt 3.020.000 € im Bereich der Investitionstätigkeit im Haushalt des Referats für Arbeit und Wirtschaft. Die Mittel werden wie in 5.3.2 dargestellt zunächst aus Mittel der Sozialgerechten Boddennutzung beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung vereinnahmt und dem Referat für Arbeit und Wirtschaft zur Teilfinanzierung des Gewerbehofs am Ostbahnhof im Haushaltsjahr 2025 durch Umschichtung zur Verfügung gestellt.

Einzahlungen	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe der Einzahlungen (Zeile S4)		3.020.000 € im Jahr 2025	
davon:			
Einzahlungen aus Investitions-zuwendungen (Zeile 15)			
Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen u.ä. Entgelten für Investitionstätigkeit (Zeile 16)			
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen (Zeile 17)			
Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen (Zeile 18)			
Einzahlungen für sonstige Investitions-tätigkeit (Zeile 19)		3.020.000 € in 2025	

Die Finanzierung kann weder durch Einsparungen noch aus dem eigenen Referatsbudget erfolgen. Eine Kompensation aus dem bereits konsolidierten Referatsbudget ist nicht möglich.

Jedoch können von der benötigten Gesamtsumme i.H.v. 44.000.000 € insgesamt Mittel i.H.v. 3.020.000 € wie unter Gliederungspunkt 6.3.2 dargestellt aus Einnahmen im Rahmen der SOBON gegenfinanziert werden. Diese Mittel sollen hierfür entsprechend vom Teilhaushalt des Referats für Stadtplanung und Bauordnung in den Teilhaushalt des RAW umgeschichtet werden. Dadurch verbleiben 40.980.000 €, welche durch den Städtischen Haushalt gedeckt werden müssen.

Eine weitere Gegenfinanzierung durch die Pauschale für Wirtschaftsförderung wäre möglich, jedoch wird auf diesen Punkt gesondert unter Gliederungspunkt 7 eingegangen.

Der Mehrbedarf i.H.v. einmalig und insgesamt 44 Mio. € gemäß voranstehende Finanzierungstabelle wird genehmigt und bei der Stadtkämmerei im Rahmen der jeweiligen Haushaltsplanverfahren 2025 – 2029 bei der investiven Finanzposition 7910.985.7600.6 „Investitionszuschuss MGH – Gewerbehof/Technologiezentrum Ostbahnhof“ entsprechend angemeldet. Gleiches gilt für den Bereich der Einzahlungen i.H.v. 3.020.000 € im Jahr 2025.

Die Bindungsfrist beträgt für das bewegliche Anlagevermögen 3 Jahre sowie für das unbewegliche Anlagevermögen 20 Jahre. Der Investitionszuschuss kann nur für den jeweils vorgesehenen Zweck verwendet und andernfalls zurückgefordert werden.

Die Maßnahme wird neu in das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024-2028 wie folgend dargestellt mitaufgenommen (Wertansätze in Tsd. €):

neu:

7910.7600; Investitionszuschuss MGH – Gewerbehof Ostbahnhof; RF 009

Gruppierung.	Gesamtkosten	Finanz. bis 2023	Programmzeitraum 2024 bis 2028 (Euro in 1.000)						nachrichtlich	
			Summe 2024 - 2028	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Finanz. 2030 ff
InvZ (985)	44.000	0	39.902	0	3.020	4.098	12.294	20.490	4.098	0
Summe	44.000	0	39.902	0	3.020	4.098	12.294	20.490	4.098	0
Z (xxx)	3.020	0	3.020	0	3.020	0	0	0	0	0
St. A.	40.980	0	36.882	0	0	4.098	12.294	20.490	4.098	0

Die Maßnahme ist unplanbar, da nach aktuellem Stand die Wirtschaftsförderungspauschale getilgt wurde und so keine Ansparmittel mehr vorhanden sind. Außerdem ist es seit der Entscheidung über die Realisierung zum Bau des Gewerbehof- und Technologiezentrums Ostbahnhof gegenüber der ersten Kostenschätzung zu erheblichen nicht-planbaren Steigerungen der Energie- und Baukosten gekommen.

Die Maßnahme ist unabweisbar, da mit einer Verzögerung des Bauvorhabens die aktuell kalkulierten Baukosten aufgrund von Inflation und nicht vorhersehbaren Wirtschaftsergebnissen nicht zu halten wären. Mit jeder Verzögerung verteuert sich das Vorhaben für die Landeshauptstadt München erheblich. Daher ist eine zeitnahe Realisierung im Sinne der Wirtschaftlichkeit.

Die Finanzierung ist dringlich, weil ansonsten keine Planungssicherheit für den bereits begonnenen Prozess zum Bau des Gewerbehof und Technologiezentrum Ostbahnhof gewährleistet werden kann. Mit einer rechtzeitigen Sicherung der ergänzenden Finanzierung kann der Zeitplan zum Bau des Gewerbehofs eingehalten werden, woraus sich weitere positive wirtschaftliche Effekte ergeben. Unter anderem können die aktuellen Bauzinsen gesichert werden und es ist möglich frühzeitig Einnahmen durch die Vermietung zu generieren. Außerdem können Handwerksbetriebe angesiedelt werden, die neben den einnahmewirksamen Mieten auch Gewerbesteuer generieren und

Synergieeffekte für das Technologiezentrum bieten. Darüber hinaus, wie im Punkt 4.3.1. und im Grundsatzkonzept vom 20.07.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03245) aufgeführt, können letztmalig die dedizierten Gewerbe-SoBoN-Mittel aus der Umstrukturierung des Werksviertels (Bebauungsplan Nr. 2061) i.H.v. 3,02 Mio. € für die Realisierung des Gewerbehof- und Technologiezentrum Ostbahnhof zur Mitfinanzierung eingebracht werden. Ein späterer Realisierungsbeginn als 2025 kann gegebenenfalls zu Rückforderungsansprüchen der Finanzierungsbeiträge führen. Daher ist die Finanzierung mehr als dringlich, um das Aufleben eines Rückzahlungsanspruch der 3,02 Mio. € Gewerbe-SoBoN-Mittel zu verhindern.

## **7. Wirtschaftsförderungspauschale**

Zur Sicherung der Finanzierung des Münchner Gewerbehofprogramms wurde die Wirtschaftsförderungspauschale i.H.v. derzeit 2,5 Mio € jährlich eingeführt. Bereits seit Initialbeschluss von 1997 werden jährlich Mittel im Haushalt für das Gewerbehofprogramm bereitgestellt (siehe Beschluss vom 10.03.1992 (VB). Sie ist unter der Finanzposition 7910.988.3870.3 „Pauschale für Wirtschaftsförderung“ im städtischen Haushalt abgebildet und dient als Ansparpauschale des Referats für Arbeit um Wirtschaft, um primär neue Gewerbehöfe in einem regelmäßigen Turnus zu errichten und in weiterer Folge das Gewerbehofprogramm in die Realität zu übersetzen.

In den vergangenen Jahren und im Hinblick auf die Baukosten bereits fertiggestellter Gewerbehöfe, war die Wirtschaftsförderungspauschale ein stetiges Instrument, um Planungssicherheit zu schaffen und zur Sicherung und Beschleunigung der Realisierung des Gewerbehofprogramms.

Gemäß Beschlussvorlage-Nr. 20-26 / V01253 „Errichtung eines Gewerbehofs in München-Freiham; Realisierungsbeschluss“ vom 10.11.2020 wurde die Wirtschaftsförderungspauschale bis 2026 vollständig für die Realisierung und Finanzierung des Gewerbehofs verwendet und sichert somit die Erstfinanzierung des Projekts und die Errichtung neuer Gewerbeflächen im Münchner Stadtgebiet.

Ab 2026 würden noch 530 T€ als Planansatz zur Verfügung stehen und ab 2027 würde die Ansparpauschale wieder mit dem vollen Betrag i.H.v. 2,5 Mio € p.a. im Mehrjahresinvestitionsprogramm deklariert werden. Jedoch hat die Stadtkämmerei die Ansätze für die Wirtschaftsförderungspauschale ab 2026 und ferner aus dem Mehrjahresinvestitionsprogramm getilgt. Daher muss der Stadtrat entscheiden, ob mit der bisherigen Finanzierung des Münchner Gewerbehofprogramms via Ansparpauschale i.H.v. 2,5 Mio € p.a. weiterverfahren wird und die Stadtkämmerei die Beträge ab 2027 wieder in voller Höhe ins Mehrjahresinvestitionsprogramm und den Haushalt einstellt (und 2026 i.H.v. 530 T€) oder ob der Stadtrat einer konkreten Finanzierung eines neu zu errichtenden Gewerbehofs jeweils per individuellem Finanzierungsbeschluss präferiert. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft empfiehlt eine Fortschreibung der Pauschale für Wirtschaftsförderung, um Planungssicherheit für den weiteren Bau von Gewerbehöfen im Münchner Stadtgebiet zu erhalten.

Ausgehend der vorherigen Punkte ist anzumerken, dass der Bedarf nach Gewerbeflächen für mittelständiges und produzierendes Gewerbe nach wie vor besteht und zunimmt. Allerdings kann dieser aufgrund von zunehmender Flächenkonkurrenz im Stadtgebiet, unter anderem auch durch die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen, und durch den Mangel an privaten Angeboten nur unzureichend bedient werden.

Daher ist es nach wie vor von Bedeutung, dass GE-A Flächen in absehbarer Zeit durch die Stadt München im Stadtgebiet geschaffen werden, um den Flächenbedarf von Gewerbetreibenden und jungen Handwerksbetrieben zu sichern. Eine Verzögerung der Errichtung neuer Gewerbehofflächen führt zu einer weiteren Verteuerung zukünftiger Bauvorhaben, sowie zu einer Abwanderung von mittelständischen Gewerbebetrieben in das Münchner Umland. Sie führt also zu steigenden Kosten, gleichermaßen wie zum Entfall von Gewerbesteuererinnahmen und somit zu einer weiteren Belastung für den Münchner Haushalt.

Aus diesem Grund ist die Relevanz des Münchner Gewerbehofprogramms für den Gewerbestandort München und die damit verbundenen wirtschaftlichen Folgen und Effekte zu betonen. Damit einhergehend muss aber auch angemerkt werden, dass der Erfolg des Programms wesentlich von einer gesicherten Finanzierung abhängt. Wie bereits erwähnt, war die Wirtschaftsförderungspauschale in den vergangenen Jahren in ihrer bestehenden Form ausreichend, um Planungssicherheit zu garantieren. Nach erheblichen Verteuerungen von Bauprojekten in Folge der Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie des Ukraine-Kriegs und bedingt durch Inflationseffekte, Materialkostensteigerungen etc. muss die Wirtschaftsförderungspauschale in ihrer aktuellen Höhe kritisch hinterfragt werden. Bei einer regelmäßigen Ansparung von 2,5 Mio. € p.a. kann keine Planungssicherheit für zukünftige Projekte garantiert werden.

Die Stadtkämmerei hat als zukünftiges Vorgehen vorgeschlagen, für jedes Projekt eine qualifizierte Kostenschätzung zu erstellen (diese wurde bisher für jedes abgeschlossene und zukünftig geplante Projekt veranlasst) und auf Basis dieser dem Stadtrat einen Finanzierungsbeschluss zur Entscheidung vorzulegen. Auf eine Wirtschaftsförderungspauschale soll demnach langfristig verzichtet werden.

In Anbetracht der diversen Investitionsvorhaben der Landeshauptstadt München und unter Berücksichtigung der aktuellen Haushaltslage, ist die vorgeschlagene Vorgehensweise mit Sicherheit sinnvoll für eine finanzielle Planung des städtischen Haushalts. Allerdings wird die angesprochene und benötigte Planungssicherheit als Garantie für das Fortbestehen des Gewerbehofprogramm ausgehebelt. Dies führt zu höheren Planungsrisiken und zu einer Erhöhung von Planungskosten in einem nicht unerheblichen Ausmaß und somit zu einer vermeidbaren Belastung des Münchner Haushalts.

Sofern der Stadtrat positiv über das Fortbestehen der Wirtschaftsförderungspauschale entscheidet, muss in weiterer Folge auch über eine Erhöhung und über weitere finanzielle Instrumente zur Gewährleistung der Planungssicherheit neuer Gewerbehofprojekte diskutiert werden. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird dahingehend weitere Prüfungen vornehmen und dem Stadtrat die Ergebnisse in der nächsten Beschlussvorlage zur Fortschreibung des Gewerbehofprogramms vorstellen.



## 8. Klimaprüfung

Gewerbe und Technologiezentrum Ostbahnhof:  
Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Ja, negativ

Durch den Abriss des Bestandsgebäudes und den geplanten Neubau ist eine negative Klimarelevanz gegeben. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf die Ausführungen zum Holzhybridbau. Folgende Maßnahmen zur Minimierung der Treibhausgas-Emissionen sollen ergriffen werden:

Grundsätzlich sind bei diesem Projekt nur Bauteile mit konventionellem Beton belegt, bei denen eine andere Materialart nicht denkbar ist, also z. B. bei erdberührten Bauteilen. Beton wird als starker CO<sub>2</sub> Produzent bei diesem Bauwerk, wo es geht, durch Holz ersetzt.

Ab dem 1. OG bis in das 5. OG kommen für die tragenden Stützen und Unterzüge verleimte Hölzer zum Einsatz. Die Decken sind als Holz-Beton Verbunddecken konzipiert. Des Weiteren ist die Fassade aus Holzmaterialien zusammengesetzt. Angestrebt wird ein der jeweiligen statischen und funktionalen Notwendigkeit angepasster Materialeinsatz.

Holz ist dann klimafreundlich, wenn es im Zuge nachhaltiger Forstwirtschaft geerntet wird und bei möglichst geringen Transportwegen effektiv zum Einsatz kommt. Der konstruktive, nachhaltige Holzschutz ist deshalb bei den im Projekt eingesetzten Fenstern, aber auch bei den der Witterung ausgesetzten, geschlossenen Fassadenteilen wichtig.

Die außenliegenden Fluchttreppen, die für die Begrünung herangezogenen Fassadengerüste und das Photovoltaikgestell auf dem Technikdach sind aus Stahl und deshalb außerordentlich langlebig und recycelbar. Die Stahlprofile sind korrosionsgeschützt und verringern durch einen möglichen, wiederkehrenden Einsatz den ökologischen Fußabdruck. Die Materialvielfalt unterstreicht die lebendige Integration in das von Diversität geprägte Werksviertel im Münchner Osten.

Durch den gestaffelten Schnitt des Gebäudes und der Aktivierung von vorhandenen Grünzonen ergeben sich terrassierte Freibereiche, die für unterschiedliche Nutzungen angepasste Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Der Gewerbehof erhält in dem Biotopwäldchen einen Pausenort mit Tischen und Bänken, das Technologiezentrum verbindet sich mit einer baumbesetzten Terrasse im 4. OG und das Restaurant kann eine Eventterrasse und eine Sitzterrasse mit gastronomischen Angeboten betreiben. Der Bestand an der Friedensstraße teilt sich eine Terrasse mit dem Neubau im 1. OG. Die intensive Bepflanzung der Terrassen bewirkt die Produktion von Frischluft und führt im Sommer zu Kühlungseffekten. Das dichtbesetzte Werksviertel erhält eine grüne Oase mit Anziehungseffekt.

Zum Erhalt und zur Verbesserung der Vegetation wird ein geschützter Gehölzbestand von ca. 2.000 m<sup>2</sup> im südlichen Teil des Grundstücks erhalten. An der Straße sollen bis zu 10 klimaresiliente Baumarten gepflanzt werden. Neben der geplanten

Fassadenbegrünung (300 m<sup>2</sup>) werden von der Dachfläche ca. 1000 m<sup>2</sup> intensiv und 250 m<sup>2</sup> extensiv begrünt. Zur Bewässerung der Grünflächen werden Zisternen zur Speicherung und Verteilung eingesetzt. Wasserdurchlässige Beläge an den Parkflächen sorgen außerdem für die Möglichkeit der Wasserversickerung. Außerdem werden Quartiere für Gehölz- und Gebäudebrüter, sowie für Fledermäuse am Gebäude und in Bestandsbäumen angebracht.

Der Neubau wird über das Fernwärmenetz der Stadt München (guter Primärenergiefaktor) zum Heizen versorgt. Zur Verteilung werden im Gebäude überwiegend stationäre Heizkörper (Niedertemperatur, optimiert geregelt) eingesetzt.

In den Arbeitsbereichen wird auf den Einsatz von Klimaanlage verzichtet. Die innenliegenden Sanitäranlagen werden über Lüftungsanlagen mit A+ Klassifizierungen versorgt. Im Gastrobereich werden Lüftungsgeräte mit hochwirksamer Wärmerückgewinnung eingesetzt. In den Konferenzbereichen ist nur ein punktueller Einsatz von Kühlaggregaten geplant.

Um Wasser zu sparen, werden spezielle und sparsame Sanitärarmaturen und Einrichtungen verwendet. Auf dem gesamten Gelände wird die Regenwasserversickerung über Rigolen Anlagen und entsprechende Reinigungsstufen gefördert. Wie bereits angesprochen, wird das Regenwasser in einer ca. 55 m<sup>3</sup> Volumen großen Zisterne gesammelt und über Pumpen im Gebäude zu den jeweiligen Zapfstellen auf den Dächern verteilt. Der Überlauf der Zisterne mündet in die Rigolen.

Zu guter Letzt erhöht die Errichtung eines Gewerbehof- und Technologiezentrums am Ostbahnhof die Flächeneffizienz des Grundstücks durch eine Erhöhung der Geschossfläche sowie die Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaikanlage auf dem Dach).

Durch die Ansiedlung zusätzlicher Unternehmen in dem Gewerbehof wird die Inanspruchnahme neuer Flächen im Münchner Stadtgebiet reduziert. Die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur und Flächen sorgt für Synergieeffekte und verbessert die Energiebilanz.

Einbindung des Referats für Klima- und Umweltschutz (RKU):

Das Ergebnis der Klimaschutzprüfung wurde mit dem RKU vorab auf Arbeitsebene abgestimmt.

Aufgrund der vergleichbaren Thematik wurde für den Gewerbehof Freiham keine eigene Klimaschutzprüfung durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass diese dem Prüfungsergebnis des Gewerbehof und Technologiezentrum entspricht.

## **9. Weiteres Vorgehen**

Dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterversammlung der MGH wurden in ihren Sitzungen am 10. Juli 2024 das Finanzierungskonzept zur Verwirklichung des Gewerbehofs Freiham und das Realisierungs- und Finanzierungskonzept zur Verwirklichung des

Gewerbe- und Technologiezentrums Ostbahnhof vorgelegt. Die Gremien haben sich für die Realisierung der beiden Vorhaben ausgesprochen.

Nach einem positiven Beschluss des Stadtrates zur vorliegenden Stadtratsvorlage wird das Finanzierungskonzept zur Verwirklichung des Gewerbehofs Freiham und das Realisierungs- und Finanzierungskonzept zur Verwirklichung des Gewerbehof und Technologiezentrum Ostbahnhof, wird die MGH beauftragt die Bauanträge zu stellen und die Gewerke auszuschreiben.

Nach dem derzeitigen Verfahrensstand für den Gewerbehof Freiham und das Gewerbehof und Technologiezentrum Ostbahnhof können die Bauanträge im Jahr 2025 gestellt und mit den Baumaßnahmen 2026 begonnen werden. Die ersten Mieter können dann jeweils nach rund dreijähriger Bauzeit einziehen.

## **10. Abstimmung mit den Querschnitts- und Fachreferaten**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Die Stadtkämmerei stimmt der vorliegenden Beschlussvorlage nicht zu. In ihrer Stellungnahme vom 12.07.2024 (Anlage 8) wird u.a. ausgeführt, dass die beantragten Maßnahmen eine finanzielle Ausweitung des Münchner Haushalts bedeuten würden, die sich negativ auf die Genehmigungsfähigkeit des Haushalts auswirken könnte. In ihrer Argumentation weist die Stadtkämmerei außerdem auf die hohen Anforderungen an die Ausgabendisziplin hin und darauf, dass es sich bei den Münchner Gewerbehöfen um keine Pflichtaufgabe der Landeshauptstadt München handelt.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

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

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. Auf dem Grundstück Centa-Hafenbrädl-Straße 50, Flst. 3508/46-47, Gemarkung Aubing, wird gemäß dem vorgeschlagenen Konzept ein Gewerbehof errichtet. Die MGH bleibt beauftragt, den Gewerbehof entsprechend dem Vortrag zu errichten.
2. Auf dem Grundstück Haager Str. 2-10, Flst. 18337/0, Gemarkung München Sektion 9, wird gemäß dem vorgeschlagenen Konzept das Gewerbehof- und Technologiezentrum Ostbahnhof durch die MGH errichtet. 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 sowie 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 sind damit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
3. Mit der Übertragung des Grundstücks Centa-Hafenbrädl-Straße 50, Flst. 3508/46-47 an die MGH nach dem vorgeschlagenen Konzept besteht Einverständnis.
4. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird, wie in Ordnungspunkt 6.2.2 dargestellt, beauftragt, die für die Finanzierung des Gewerbehofs Freiham einmalig erforderlichen zusätzlichen investiven Haushaltsmittel i.H.v. insgesamt 16.040.000 € im Zeitraum 2026 – 2029 für die Finanzposition 7910.985.7990.1 „Investitionszuschuss MGH – Gewerbehof Freiham“ bei der Stadtkämmerei, gemäß der im Vortrag vorgelegten Finanzierungstabelle, entsprechend zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungen anzumelden.  
Den Ausführungen der Unabweisbarkeit, Eilbedürftigkeit und Unplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt. Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028 wird, wie im Vortrag des Referenten entsprechend dargestellt, angepasst.
5. Wie unter Ordnungspunkt 6.3.3 dargestellt, wird das Referat für Arbeit und Wirtschaft beauftragt, die für die Finanzierung des Gewerbehofs Ostbahnhof einmalig erforderlichen investiven Haushaltsmittel i.H.v. insgesamt 44.000.000 € im Zeitraum 2025 – 2029 für die Finanzposition 7910.985.7600.6 „Investitionszuschuss MGH – Gewerbehof/Technologiezentrum Ostbahnhof“ bei der Stadtkämmerei gemäß der Finanzierungstabelle des Vortrags des Referenten dargestellt, entsprechend zu den jeweiligen Haushaltsplanaufstellungen anzumelden.  
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sichtet zur Teilfinanzierung dieses Gewerbehofs Einnahmen i.H.v. 3.020.000 € aus der Sozialgerechten Bodennutzung im Jahr 2025 in den Teilhaushalt des RAW um.  
Den Ausführungen der Unabweisbarkeit, Eilbedürftigkeit und Unplanbarkeit im Vortrag wird zugestimmt.  
Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2024 – 2028 wird wie im Vortrag des Referenten entsprechend dargestellt angepasst.
6. Die Wirtschaftsförderpauschale wird künftig wieder wie im Antrag des Referenten unter Gliederungspunkt 6 dargestellt ab 2027 wieder mit 2,5 Mio € p.a. respektive für 2026 i.H.v. 530 T€ zur Finanzierung des Münchner Gewerbehofprogramms bei der Maßnahme 7910.3870 „Pauschale für Wirtschaftsförderung“ als Ansparpauschale im Haushalt und Mehrjahresinvestitionsprogramm gemäß letzter Beschlussfassung BV-

Nr. 20-26/V01253 „Einrichtung eines Gewerbehof in München Freiham“ abgebildet werden.

7. Die MGH wird beauftragt den Gewerbehof Freiham nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag ganz vorrangig als Handwerkergerwerbbehof auszubilden. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04641 von der SPD / Volt – Fraktion vom 15.02.2024 ist somit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
8. Die MGH wird beauftragt, im Rahmen der Vermietung von Gewerbehofflächen, junge Handwerksbetriebe zur Existenzsicherung nach Maßgabe der Ausführungen im Vortrag weiter zu unterstützen. Antrag Nr. 20-26 / A04871 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Andreas Babor, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn StR Leo Agerer vom 22.05.2024 ist somit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
9. Die MGH wird beauftragt, die im Vortrag beschriebenen Potentiale der Nachverdichtung von Gewerbehöfen weiter zu verfolgen. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04873 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Hans-Peter Mehling, Herrn StR Matthias Stadler, Herrn StR Leo Agerer vom 22.05.2024 ist somit ordnungsgemäß erledigt.
10. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft bleibt beauftragt, Handwerksbetriebe auch bei der Suche nach Werkzeug- und Maschinendepots in München zu unterstützen und in Zusammenarbeit mit der MGH und der Handwerkskammer München eine Untersuchung hinsichtlich des Bedarfs und der Anforderungen an ein Werkzeug- und Maschinendepot zu überprüfen. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04875 von Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 22.05.2024 bleibt somit aufgegriffen und der Stadtrat wird zu einem späteren Zeitpunkt erneut mit einer Beschlussvorlage befasst. Eine Fristverlängerung bis Dezember 2025 wird beantragt.
11. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, dem Stadtrat im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbehofprogramms im Jahr 2026 eine Entscheidungsgrundlage für eine Erhöhung der Wirtschaftsförderungspauschale von 2,5 Mio. €/jährlich auf 5,0 Mio. €/jährlich vorzulegen. Der 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 bleibt aufgegriffen. Eine Fristverlängerung bis Dezember 2026 wird beantragt.
12. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

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-FB2-SG5**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

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

2.

An das Kommunalreferat

An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

An die Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH

An das Referat für Arbeit und Wirtschaft – Fachbereich 5

z.K.

Am

ANTRAG 00662

An Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



13.11.2020

Gewerbehöfe;  
Erhöhung der Pauschale für Wirtschaftsförderung

Der Stadtrat wird gebeten, die Pauschale für die Wirtschaftsförderung zu erhöhen, um insbesondere die Planung und den Bau von Gewerbehöfen weiter voranzutreiben.

Begründung

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft verfügt über eine Pauschale für Wirtschaftsförderung. Die vorhandenen Mittel sind bis zum Jahr 2024 als Investitionskostenzuschuss für die Errichtung des Gewerbehofes Freiham gebunden. Das bindet dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und der Münchner Gewerbehofgesellschaft mbH beim weiteren Ausbau des Gewerbehofprogramms die Hände. Insofern wäre die Erhöhung und Verstetigung dieser Pauschale zielführend und letztlich für die wirtschaftliche Entwicklung in München nachhaltig sinnvoll.

Manuel Pretzl (Initiative)  
Fraktionsvorsitzender

Thomas Schmid  
Stadtrat

Alexander Reissl  
Stadtrat

Sebastian Schall  
Stadtrat

Ulrike Grimm  
Stadträtin

ANTRAG 00663

An Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München

Eilt	an	Frage
üb. HA II		
an V.		
Direktiv		
13. NOV. 2020		
AZ: 827-2-0028		



01663

13.11.2020

### Errichtung eines weiteren Technologiezentrums

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird in Zusammenarbeit mit der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH (MGH) gebeten, ein weiteres Technologiezentrum in München zu planen und umzusetzen.

### Begründung

Das bestehende Münchner Technologiezentrum (MTZ), als Teil der MGH, im Münchner Norden erfreut sich einer hohen Auslastung. Die Nachfrage nach kleinparzellierten Büroflächen würde die Errichtung eines zweiten Technologiezentrums rechtfertigen. Dieses zweite Zentrum soll nicht in Konkurrenz zum ersten stehen – vielmehr soll dadurch das große, erfolgsversprechende Potential eines Hightech-Zentrums weiter ausgeschöpft sowie ein ergänzendes Angebot für technologie- und innovationsorientierte Unternehmen und Existenzgründer geschaffen werden. Das dient auch der Zukunftsfähigkeit der Münchner Wirtschaft als vielseitiger, internationaler Unternehmensstandort.

Manuel Pretzl (Initiative)  
Fraktionsvorsitzender

Thomas Schmid  
Stadtrat

Alexander Reissl  
Stadtrat

Sebastian Schall  
Stadtrat

Ulrike Grimm  
Stadträtin



ANTRAG 00669

An Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



13.11.2020

Neue Gewerbehöfe errichten!

Die Verwaltung wird aufgefordert, das im Jahr 2019 vorgelegte und einstimmig nach Referentenantrag beschlossene Gewerbehofprogramm weiterzuverfolgen und die Finanzierung trotz der, durch die Corona-Pandemie zu erwartenden, finanziellen Einschnitte zu sichern. Insbesondere die Erweiterung des Gewerbehof Ost ist zu forcieren und eine Brücke zu schlagen zu den im Werksviertel ansässigen, kreativen und jungen Unternehmen.

Begründung

Die Gewerbehofpolitik der Landeshauptstadt München ist seit Jahren ein wesentlicher Baustein der Mittelstandsförderung in München. Mit den Gewerbehöfen sollen weiterhin in verdichteten Stadtteilen kleinteilige Mietflächen angeboten werden. Das Flächenangebot in den Gewerbehöfen stärkt die diversifizierte Wirtschaftsstruktur in München mit ihren kleinen Unternehmen und internationalen Konzernen. In den bisher neun realisierten Münchner Gewerbehöfen steht ein Angebot von über 100.000 m<sup>2</sup> Mietfläche zur Verfügung. Zielgruppe sind im Wesentlichen kleinere und mittlere Handwerksunternehmen und Existenzgründer. Vor dem Hintergrund der weiteren Verknappung von Flächenressourcen für Gewerbe und der Notwendigkeit flächensparende Lösungen weiter zu forcieren, sind zusätzliche Standorte zu entwickeln. Zudem ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbehofes in München Ost voranzutreiben. Durch die unmittelbare Nähe zum Werksviertel bietet sich an dieser Stelle höherwertiges Gewerbe bzw. ein Hightechstandort, ähnlich dem Technologiezentrum (MTZ) im Münchner Norden an. Das auf dem Grundstück vorhandene Baurecht ist maximal auszunutzen. Die in o.g. Vorlage beschriebenen Standorte mit mittelfristiger Umsetzungserwartung (Zamdorf und HansasträÙe) sind ebenfalls intensiv voranzutreiben.

Manuel Pretzl (Initiative)  
Fraktionsvorsitzender

Thomas Schmid  
Stadtrat

Alexander Reissl  
Stadtrat

Sebastian Schall  
Stadtrat

Ulrike Grimm  
Stadträtin

Hans Hammer  
Stadtrat

Leo Agerer  
Stadtrat

Matthias Stadler  
Stadtrat

A09691

Anlage 4



Fraktion im  
Münchner Stadtrat

Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

München, 15.02.2024

**München stärkt das Handwerk: Konzept für einen Handwerkerhof und Suche nach Standort vorantreiben**

**ANTRAG**

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, dem Stadtrat ein Konzept für einen reinen Handwerkerhof vorzulegen und gemeinsam mit dem Kommunalreferat darzulegen an welchen Stellen ein weiterer Handwerkerhof etabliert werden kann, der nochmals besonders für Handwerksbetriebe aber auch lärmbelastende Produktionsbetriebe Flächen bereitstellt.

**BEGRÜNDUNG**

Die Münchner Gewerbehöfe sind ein starker Partner für kleine und mittlere Betriebe in unserer Stadt. Unsere Stadt bemüht sich schon lange für Gewerbebetriebe aus Handwerk, Großhandel und Industrie ein gutes Umfeld zu schaffen und gerade in verdichteten Stadtteilen auch Flächen für besondere Bedarf anzubieten und Gründungen und start ups zu unterstützen. Wir erhoffen uns durch einen zusätzlichen weiteren Handwerkerhof gerade für handwerkliche Betriebe und lärmintensive Gewerbebetriebe eine Unterstützung der Münchner Mischung.

**SPD/Volt-Fraktion**

Christian Köning  
Simone Burger  
Klaus Peter Rupp  
Dr. Julia Schmitt-Thiel  
Felix Sproll  
Christian Vorländer  
Nikolaus Gradl  
Lars Mentrup  
Marian Offman  
Julia Schönfeld-Knor  
Micky Wenngatz

*Mitglieder des Stadtrates*

A  
N  
T  
R  
A  
G

Antrag 09871

An Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



22.05.2024

Gewerbe und Handwerk stärken!  
Räume für junge Handwerksbetriebe zur Existenzgründung anbieten

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft schafft in Zusammenarbeit mit der Münchner Gewerbehof GmbH (MGH) sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und ggf. dem Kommunalreferat die Voraussetzungen für ein junges Handwerkerquartier. Alternativ werden bei Gewerbehofweiterungen und Neubauten spezielle Räume für Gründer sowie deren bevorzugte Aufnahme eingeplant. Zuschüsse zum Ausbau der Flächen sowie für die Anschaffung notwendiger Maschinen sind im Zuge dessen mitzuprüfen.

#### Begründung

Handwerksbetriebe haben es schwer in München. Sie lärmen und stinken manchmal. Das mag nicht jeder! Und doch geht es nicht ohne sie. Um vor allem junge Handwerksbetriebe bei der Existenzgründung und ihrer bewussten Entscheidung für München zu stärken und zu unterstützen, sind Gewerbeflächen wichtig, die für Jungunternehmer erschwinglich sind, aber auch Vernetzung, Beratung und eine gute verkehrliche Anbindung bieten. All das könnte mit einem Handwerkerhof oder Handwerkerquartier explizit für Jungunternehmer geschaffen werden. Auch Flächen in den etablierten Gewerbehöfen können hier helfen. Zudem ist zu prüfen, inwieweit Neugründungen von Handwerksbetrieben mit Zuschüssen, beispielsweise für den Ausbau oder notwendige Maschinen unterstützt werden können.

Manuel Pretzl (Initiative)  
Fraktionsvorsitzender

Thomas Schmid  
Stadtrat

Ulrike Grimm  
Stadträtin

Alexander Reissl  
Stadtrat

Sebastian Schall  
Stadtrat

Hans-Peter Mehling  
Stadtrat

Andreas Babor  
Stadtrat

Matthias Stadler  
Stadtrat

Leo Agerer  
Stadtrat

Antrag 04873

An Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



22.05.2024

Gewerbe und Handwerk stärken!  
Bestehende Gewerbehöfe nachverdichten

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung entwickelt in Kooperation mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft sowie der Münchner Gewerbehof GmbH (MGH) Vorschläge zur Nachverdichtung, insbesondere durch Aufstocken, bestehender Gewerbehöfe ohne Änderung gültiger Bebauungspläne. Alle Ermessensspielräume der Verwaltung, wie Befreiungen (Stellplatzdispens oder Stapelung von Parkflächen etc.) und Ausnahmen sollen ausgenutzt werden, um mehr Flächen zu schaffen.

#### Begründung

Gewerbeflächen sind rar in München und dringend gesucht. Die o.g. Referate sowie die MGH werden daher aufgefordert, alle bestehenden Gewerbehöfe zu sichten und zu prüfen, ob diese durch An- und Aufbauten verdichtet werden könnten. Wichtige Vorteile wären, dass die nötige Infrastruktur am Standort bereits vorhanden ist und eine schnelle Umsetzung durch einen Bauantrag genehmigt werden kann. Zudem bieten die Gewerbehöfe kleinparzellierte Flächen zu günstigen Preisen an. Langwierige Bebauungsplanverfahren, die bei Neuausweisung von Gewerbeflächen in der Regel nötig sind, wären hier nicht durchzuführen. In den, am besten hölzernen, Aufbauten werden dann Gewerbebetriebe untergebracht, die keine hohen Traglasten benötigen.

Die Nachverdichtung bietet die Möglichkeit, signifikant mehr Flächen für das Gewerbe in München schaffen und anbieten zu können.

Manuel Pretzl (Initiative)  
Fraktionsvorsitzender

Thomas Schmid  
Stadtrat

Ulrike Grimm  
Stadträtin

Alexander Reissl  
Stadtrat

Sebastian Schall  
Stadtrat

Hans-Peter Mehling  
Stadtrat

Matthias Stadler  
Stadtrat

Leo Agerer  
Stadtrat



Antrag 04875

An Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter

Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München



22.05.2024

Gewerbe und Handwerk stärken!  
Werkzeug- und Maschinendepots im Stadtgebiet schaffen

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, gemeinsam mit der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu prüfen, ob und inwieweit im gesamten Stadtgebiet, vornehmlich in der Innenstadt, Werkzeug- und Maschinendepots für Handwerksbetriebe angeboten werden können.

#### Begründung

Die sog. „Münchner Mischung“ der Wirtschaftsunternehmen- und betriebe ist das Rückgrat unseres Wohlstands in der Stadt. Der Schutz der „Münchner Mischung“ ist ein wichtiges Anliegen. Vor allem Handwerksbetrieben fällt es in der Stadt, v.a. in der dicht bebauten und von hohem Parkdruck dominierten Innenstadt, immer schwerer, ihre Leistungen zu erbringen. Viele Betriebe nehmen infolgedessen kaum mehr Aufträge in der City an. Eine Lösung zur Entzerrung des Problems könnten Werkzeug- und Maschinendepots, verteilt über die Innenstadt, aber auch das gesamte Stadtgebiet sein, in denen Handwerksbetriebe im Zuge ihrer Auftragserfüllung Materialien kurzfristig lagern und bei Bedarf jederzeit abrufen können. Die Handwerksfahrzeuge könnten dann statt auf öffentlichem Grund in Parkgaragen abgestellt werden. Die letzte Meile ließe sich dann möglicherweise mit umweltfreundlichen Fahrzeugen, wie z.B. Lastenrädern absolvieren, die die Stadt an den Depots zur Verfügung stellt. Bei den Überlegungen ist u.a. auf die bestehenden Gewerbehöfe zurückzugreifen.

Manuel Pretzl (Initiative)  
Fraktionsvorsitzender

Thomas Schmid  
Stadtrat

Ulrike Grimm  
Stadträtin

Alexander Reissl  
Stadtrat

Sebastian Schall  
Stadtrat

Hans-Peter Mehling  
Stadtrat

## Verfasserliste Preisträger und Anerkennungen

1007 993188

## 1. Preis

Schulz und Schulz Architekten GmbH  
 Ferdinand-Rhode-Straße 20, 04107 Leipzig

RAINER SCHMIDT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH  
 Von-der-Tann-Straße 7, 80539 München

## Verfasser

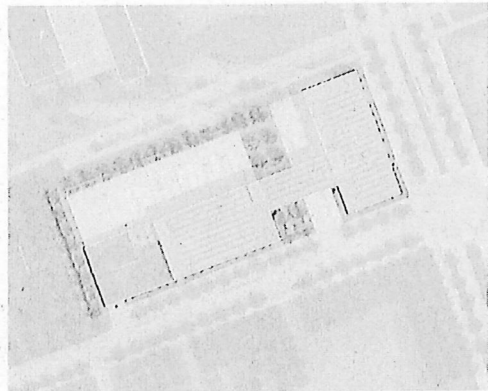
Prof. Ansgar Schulz, Dipl.-Ing. Architekt BDA DWB  
 Prof. Benedikt Schulz, Dipl.-Ing. Architekt BDA DWB  
 Prof. Rainer Schmidt, Dipl.-Ing. FH

## Mitarbeit

Elisa Thänert, Paul Hund, Lukas Bihler, Yuqi Wang

## Fachberatung

Tragwerk: AJG Ingenieure GmbH, Martin Fischnaller



1001 970801

## 2. Preis

Birk Heilmeyer und Frenzel Ges. v. Architekten mbH  
 Adlerstraße 31, 70199 Stuttgart

fischer heumann landschaftsarchitekten  
 Rotwandstraße 24, 81539 München

## Verfasser

Stephan Birk, Liza Heilmeyer, Martin Frenzel  
 Michael Heumann, Eva Fischer

## Mitarbeit

Ruben Strater

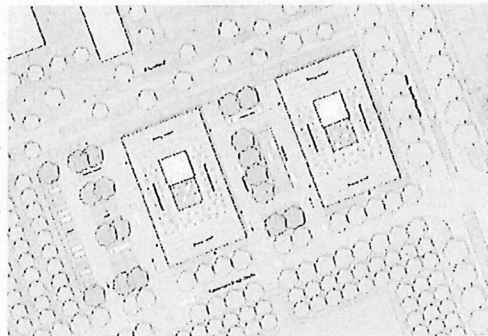
## Fachberatung

Winkels Pudlik

Beratungsgesellschaft für Regenerative Energiewirtschaft  
 und Versorgungstechnik mbH, Bingen

## Hilfskräfte

Modellbau: Modellbau Degen, Esslingen  
 Visualisierung: Nicolai Becker Images, Stuttgart



**Verfasserliste Preisträger und Anerkennungen****1003**

221105

**1. Preis**

Schwarz.Jacobi Architekten:PartGmbB  
Hermann-Löns-Weg 28, 70619 Stuttgart

Blank Planungsges. mbH.Landschaftsarchitekten  
Wiesbadener Straße 15, 70372 Stuttgart

**Verfasser**

Wolfgang Schwarz, Dipl.-Ing. Architektur

Wolfgang Blank, Dipl.-Ing. (FH), Landschaftsarchitektur

**Mitarbeit**

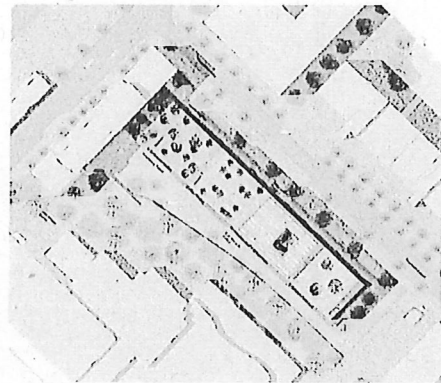
Juliane Schwarz, M.Sc. Architektur+Stadtplanung,

Maximilian Schäfer, M.Sc. Architektur+Stadtplanung

**Fachberatung**

Furche Geiger Zimmermann Tragwerksplaner GmbH/

Prof. Stefan Zimmermann

**1008**

217641

**2. Preis**

marcus brucker architektur+planung.ug  
Herdweg 73, 70174 Stuttgart

WEINBERGER Landschaftsarchitektur  
Cochemstraße 1, 81375 München

**Verfasser**

Dipl. Ing. Marcus Brucker

Dipl. Ing. Univ. Andrea Weinberger

**Mitarbeit**

Architektur: Jorge Tapia-Moreau,

Vanessa Fischer, Dipl. Ing.

**Fachberatung**

Tragwerksplanung: Konstruktionsgruppe Bauen AG,

M. Sc. Johanna Hüb, Stuttgart

Brandschutz: Gruner Deutschland GmbH,

B. Eng. Jasmin Marquardt, Stuttgart

**Hilfskräfte**

Modellbau: Michael Lo Chiatto, Stuttgart





Datum: 12.07.2024



Anlage 10  
Landeshauptstadt  
München  
Stadtkämmerei

Investitionsplanung  
und -controlling  
SKA 2.21

**Errichtung eines Gewerbehofs in München Freiham und Errichtung eines Gewerbehof-  
und Technologiezentrums am Ostbahnhof  
Ergänzende Finanzierung für Freiham, Realisierungs- und Finanzierungsbeschluss  
Ost-bahnhof  
Finanzierung**

**Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2024 - 2028**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 13774**

**Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 16.07.2024 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**An das Referat für Arbeit und Wirtschaft**

Die Stadtkämmerei **stimmt** der Beschlussvorlage **nicht zu**.

- a) Der Gewerbehof Freiham ist derzeit mit Gesamtkosten i.H.v. 25.370 T-€ im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2023-2027 enthalten. Mit der vorgelegten Beschlussvorlage sollen die Kosten **um 16.040 T €** auf 41.410T € erhöht werden.
- b) Der notwendige Investitionskostenzuschuss für den Gewerbehof- und das Technologiezentrum am Ostbahnhof ist aktuell noch nicht im Mehrjahresinvestitionsprogramm enthalten und soll nach Genehmigung als neue Maßnahme mit **40.980T€** aufgenommen werden.
- c) Die Wirtschaftsförderungspauschale ist seit dem Zeitraum 2022 – 2026 nicht mehr im Mehrjahresinvestitionsprogramm enthalten. Die Pauschale diene dem Ansparen, um zu einem späteren Zeitpunkt ein konkretes Projekt finanzieren zu können. Nach derzeitigem Stand würde sie bzw. die beantragte Erhöhung auf **2,5 Mio. € p.a.** entsprechende Kreditaufnahmen nach sich ziehen, obwohl vor allem in den ersten Jahren keine Auszahlungen erfolgen. Dies ist in Anbetracht der aktuellen Haushaltssituation nicht möglich.

Alle drei Maßnahmen bedeuten eine erhebliche finanzielle Ausweitung, die aufgrund der angespannten Haushaltslage und der unbedingten Notwendigkeit, den städtischen Haushalt genehmigungsfähig zu erhalten, nicht möglich ist. Darüber hinaus sind weiterhin höchste Anforderungen an die Ausgabendisziplin zu stellen und alle Maßnahmen der Landeshauptstadt München eng unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten zu begleiten.

Den Argumenten zu Unabweisbarkeit und Unplanbarkeit kann nicht gefolgt werden, da die Errichtung eines Gewerbehofs keine Pflichtaufgabe der LHM darstellt, zu der sie vertraglich bzw. gesetzlich verpflichtet wäre.

In den Konsolidierungsgesprächen wurde zudem vom RAW zugesichert, dass Mehrbedarfe beim Gewerbehofprojekt Freiham von der MGH getragen werden. Die nun in der Beschlussvorlage zu genehmigenden Mehrbedarfe für die drei obengenannten Maßnahmen sind deutlich höher als die gesamte Konsolidierung für den Zeitraum 2025 – 2027 des Referats für Arbeit und Wirtschaft, welche im gleichen Ausschuss vom Stadtrat genehmigt werden soll. Mit dieser Beschlussvorlage würde die gesamte Konsolidierung des Referats für Arbeit und Wirtschaft ausgehebelt werden.



Die Stadtkämmerei bittet darum, die Stellungnahme in die Beschlussvorlage einzuarbeiten  
oder als Anlage beizufügen.

Gezeichnet

am 10.07.2024