

Rathausumschau der Landeshauptstadt München

Freitag, 30. Dezember 2011

Ausgabe 249

Gewerbeflächenbedarf und -entwicklung in München

Anfrage Stadtrats-Mitglieder Paul Bickelbacher, Lydia Dietrich und Sabine Krieger (Bündnis 90/Die Grünen) vom 23.8.2011

Antwort Stadtbaurätin Professorin Dr. (I) Elisabeth Merk:

Mit Schreiben vom 23.08.2011 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung Bauordnung in Abstimmung mit dem Referat für Arbeit und Wirtschaft wie folgt beantwortet wird. Für die gewährte Fristverlängerung danken wir Ihnen.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

„Der Bedarf an klassischen Gewerbeflächen in München ist hoch. Das belegt eine Studie der CIMA von 2009 im Auftrag des Referates für Arbeit und Wirtschaft. Gleichzeitig bestätigt aber die Studie, dass die Bedeutung des sekundären Sektors immer mehr zurückgeht.

Bei den Büroflächen zeigt der Jahreswirtschaftsbericht 2011 den anhaltenden Trend von großen Leerständen, insbesondere bei den weniger nachgefragten peripheren Standorten.

Der Druck auf die noch zur Verfügung stehenden Flächen wird größer und die Bodenpreise galoppieren davon. Vor diesem Hintergrund wird nun das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm fortgeschrieben.“

Die Beantwortung Ihrer folgenden Fragen erfolgt vor dem Hintergrund der laufenden Arbeiten an der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms.

Frage 1:

Wie viel Gewerbe- und Industrieflächen gibt es derzeit in München, differenziert nach klassischen Gewerbe (GE und GI), Flächen für „neue Technologien“ (GE B-Flächen), Büroflächen und Einzelhandelsflächen?

Antwort:

Der geltende Flächennutzungsplan mit Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München (FNP) enthält folgende Flächen:

ca. 1.270 ha Gewerbegebiete (GE)

Gewerbegebiete (GE)

ca. 440 ha Industriegebiete (GI)

Rathaus Umschau

Seite 9

Entsprechend dem derzeitigen Stand der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms

haben die B-Flächen einen Flächenanteil von

ca. 30%.

Weiterhin:

ca. 340 ha Kerngebiete (MK)

ca. 19 ha Sondergebiete Einzelhandel (SO EZ)

ca. 23 ha Sondergebiete Fachmarkt (SO FM)

Einzelhandel ist nicht nur in den dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig, sondern grundsätzlich in den meisten Bauflächenkategorien des FNP möglich. Eine Erhebung der von einzelnen Einzelhandelsbetrieben genutzten Bauflächen liegt nicht vor. Deshalb können bei dieser und den weiteren Fragen zum Einzelhandel keine den anderen Flächendaten vergleichbaren Angaben gemacht werden.

....

Frage 10:

Welche Prognosen liegen dem künftigen Gewerbeflächenbedarf zugrunde?

Antwort:

Im Rahmen der Erwerbstätigenprognose für die Landeshauptstadt München, die am 27.09.2011 im Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft bekannt gegeben wurde, hat der Gutachter auch Aussagen zum künftigen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen in der Region München (Landeshauptstadt München sowie Landkreise München, Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech und Starnberg) getroffen. Bei einem Referenzstand im Jahr 2008 von 4.141 ha GE-/GI-Flächen in der Region München geht der Gutachter bei der idealtypischen Annahme einer vollständigen Absorption freiwerdender Gewerbeflächen von einem zusätzlichen Bedarf bis zum Jahr 2025 von ca. 500 ha Gewerbe- und Industrieflächen in der Region München aus. Bei fehlendem Flächenrecycling wird der entsprechende Flächenmehrbedarf im Jahr 2025 in der Region bei ca. 770 ha gesehen.

Weitere Aussagen zum gewerblichen Flächenbedarf in München wurden in der Expertise der CIMA Projekt- und Entwicklung GmbH im Auftrag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung im Jahr 2009 ausgeführt. Dabei wurde die strukturstützende Funktion des klassischen Gewerbes unterstrichen und die Notwendigkeit gesehen, auch künftig anforderungsgerechte klassische Gewerbeflächen vorzuhalten.

Prognosezahlen für die künftige Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in München liegen nicht vor. Unabhängig von prognostischen Ansätzen kann das Referat für Arbeit und Wirtschaft aber im Rahmen der Firmenbetreuung seit Jahren eine anhaltende, latente Nachfrage nach Gewerbeflächen feststellen, die sich im Augenblick eines konkreten Angebots manifestiert. Das wird auch durch die zügige Vermarktung städtischer Gewerbeflächen belegt. Diese Flächen werden im Rahmen der Mittelstandsförderung im Zuge eines Auswahlverfahrens zu bewerteten Grundstückspreisen an Handwerks- und KMU-Betriebe (kleinere und mittlere Unternehmen) vergeben. Andere gewerbliche Interessenten müssen auf den privaten Immobilienmarkt ausweichen.

Generell zeigt sich, dass ein deutliches Interesse und somit der Bedarf an klassischen Gewerbeflächen nach wie vor gegeben ist. Ansiedlungsinteressentinnen und -interessenten, die im Auswahlverfahren nicht berücksichtigt werden können, werden regelmäßig auf private Flächenangebote verwiesen.

Bei den Büroflächen lag die Leerstandsrate im Jahr 2010 in München bei 7,9% (Jahreswirtschaftsbericht 2011/Colliers International).