



## Abschlussdokumentation: Gewerbegebietsmanagement 2021-2022



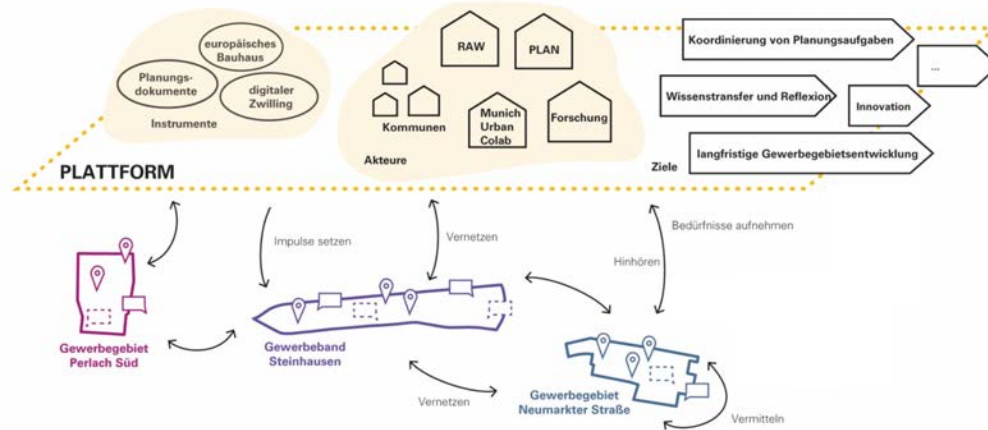


Stadt braucht Arbeit – Arbeit macht Stadt. Die Entwicklung von ökonomischen Aktivitäten in Form von Produktion, Gewerbe, Logistik, Handel und die Entwicklung von Stadt sind von jeher eng miteinander verknüpft. In der aktuellen Situation des Wandels und krisenhafter Erscheinungen ist deutlich zu erkennen, dass produktive Stadtgebiete ein wesentlicher Schlüssel für die Widerstands- und Zukunftsfähigkeit einer Stadt sind: als ökonomischer Nährboden haben v.a. Bestandsgebiete große Potenziale. Gleichzeitig sehen sie sich mit zunehmenden Herausforderungen konfrontiert, wie etwa wahrnehmbaren Flächendruck, erforderlichen Klimaanpassungsstrategien oder Fachkräftemangel.

Neben den bestehenden Steuerungsinstrumenten der Landeshauptstadt München (Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, formelle Instrumente der Bauleitplanung, Standortberatungen einzelner Unternehmen, u.a.) ist das Gewerbebegebietsmanagement ein ergänzendes Instrument, um bestehende gewerbliche Gebiete entsprechend den sich verändernden Anforderungen von Unternehmen, Mitarbeitenden und weiteren Akteuren kooperativ weiterzuentwickeln und „fit für die Zukunft“ zu machen. Als informelles Werkzeug des Referats für Arbeit und Wirtschaft (RAW) trägt es dazu bei eine gebietsweite und integrierte Standortentwicklung zu verfolgen und letztlich die Attraktivität Münchner Gewerbebestände zu sichern.

# Gewerbegebietsmanagement weiter als Austauschplattform stärken

## Gebietsübergreifend



Bereits in den abgeschlossenen Phasen des Gewerbegebietsmanagements zeigte sich die kontinuierliche Netzwerkarbeit als gewinnbringender Zugang zu Akteur:innen in den drei Fokusgebieten Neumarkter Straße, Perlach Süd und Steinhausen. Mit der nun vierten Laufzeit des Gewerbegebietsmanagements bestätigt sich diese Wegbereitung zur Verfestigung dauerhafter und zuverlässiger Strukturen.

Zielsetzung dieser Phase des Gewerbegebietsmanagements war es daher, die Plattformstruktur passend zu den individuellen Entwicklungsphasen der Gebiete (weiter) zu entwickeln, ebenso wie gebietsübergreifend Akteure und Erfahrungen zusammenzubringen. Darüber hinaus gilt es, öffentliche wie privatwirtschaftliche Aktivitäten (weiter) aufeinander abzustimmen, um Synergieeffekte zu erzielen.

# Veranstaltungen und Aktivitäten in den drei Fokusgebieten

Gebietsübergreifend

Das Gewerbegebietsmanagement versteht sich als zuverlässiger **Ansprechpartner** für Anliegen vor Ort. Mit diesem Selbstverständnis möchte es:

- Hinhören und die Bedarfe aus den Fokusgebieten aufnehmen,
- Gebietsakteure aktiv ansprechen und Impulse geben,
- zwischen Gebietsakteuren und Stadtverwaltung vermitteln und vernetzen.

In dieser Phase des Gewerbegebietsmanagements wurden hierzu folgende Veranstaltungsformate in den einzelnen Fokusgebieten sowie gebietsübergreifend umgesetzt, die nachfolgend detailliert beschrieben werden.



Am 20. Juni 2022 fiel der offizielle Startschuss für eine strategische Partnerschaft zwischen dem **Munich Urban Colab** und dessen dänischem Pendant **BLOXHUB** mit einem gemeinsamen Event im Munich Urban Colab. Unter dem Leitmotiv „Collaborate to Innovate – Strong Partnerships for Sustainable Cities“ wurden Erfahrungen co-kreativer Ansätze für eine nachhaltige Stadtentwicklung ausgetauscht. Neben Inputvorträgen und Panels ermöglichten Workshops zwischen den dänischen und den deutschen Gästen internationale Vernetzung, Wissenstransfer und die Generierung neuer Ideen.

In diesem Rahmen lud das Referat für Arbeit und Wirtschaft zu einem Workshop mit internationalen Expert\*innen und lokalen Stakeholdern aus dem Gewerbeband Steinhausen ein. Gemeinsam wurden für die **Fallstudie Steinhausen** Herausforderungen und Chancen für eine **kollaborative Gebietsentwicklung** mit städtischen und privaten Akteuren diskutiert. Zielsetzung des Workshops war es, erste Optionen für ein gemeinsam getragenes Managementmodell zwischen städtischen Akteuren, Unternehmen und Entwickler\*innen zu skizzieren. Im Verlauf des Workshops kristallisierte sich heraus, dass der Ansatz der kollaborativen Entwicklung und ein damit verbundener organisatorischer Rahmen breite Unterstützung durch unterschiedliche Akteure des Gewerbebands erfahren würde. Gleichzeitig wurde deutlich, dass sich alle Gebietsakteure zuvor auf eine ambitionierte Vision für Steinhausen und Grundprinzipien der gemeinsamen Zusammenarbeit einigen müssen, die auch bei Kurskorrekturen und unerwarteten Ereignissen in einem langfristigen Entwicklungsprozess ihre Gültigkeit behalten.

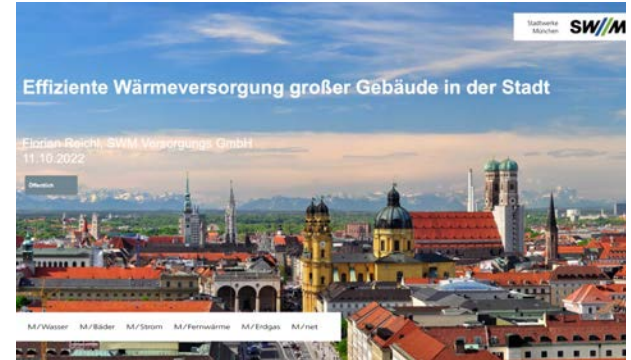


Angesichts der Herausforderungen, die durch Unsicherheiten auf dem internationalen Energiemarkt wachsen, bot das Referat für Arbeit und Wirtschaft am 11. Oktober eine digitale Informationsveranstaltung zum Thema „**Energieversorgung und -effizienz im Gebäudebestand**“ an. Der Relevanz des Themas entsprechend und dem Plattformgedanken des Gewerbegebietsmanagements folgend, waren Akteure aller drei Fokusgebiete zur Teilnahme eingeladen.

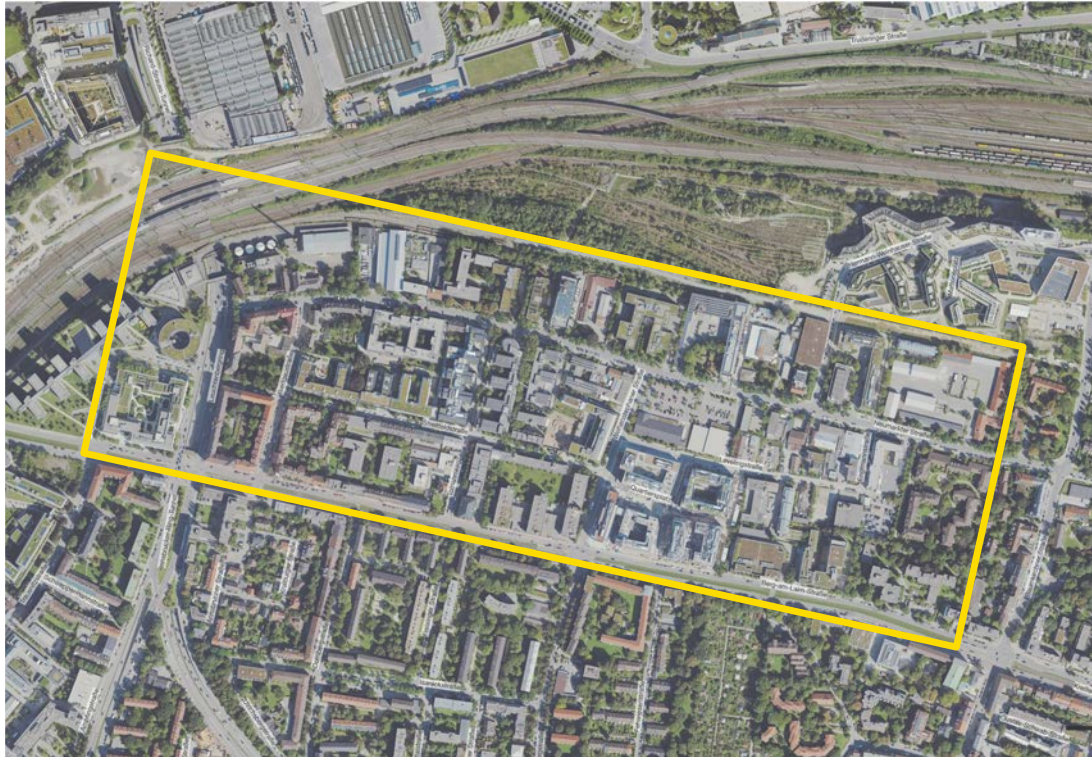
Mit dem Format sollten die Teilnehmer\*innen **mittel- bis langfristige Möglichkeiten zur Steigerung der Energieeffizienz** sowie einem nachhaltigen Ressourceneinsatz kennenlernen. Ergänzend erhielten sie Informationen zu konkreten Handlungs- und Fördermöglichkeiten. Im Anschluss an die nachfolgend aufgeführten Inputvorträge geladener Expert\*innen konnten die Teilnehmer\*innen mit den Referent\*innen in den Austausch treten und Rückfragen stellen.

### Inputvorträge:

- Florian Reichl (Stadtwerke München): Effiziente Wärmeversorgung großer Gebäude in der Stadt
- Marin Masnic (Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG): Das Nachhaltigkeitskonzept von Kaufland
- Dr. Jan Mayer (Fortiss GmbH): Sektorenkopplung in Gewerbequartieren – Das Potential intelligenter vernetzter Gebäude
- Marcus Kaufmann (KfW Bankengruppe): Fördermöglichkeiten der KfW
- Lisa Rummel (Arqum GmbH): Erstellung einer Klimabilanz







Nach erfolgreicher Initiierung und Fortführung in der Neumarkter Straße hat sich das GGM zu einem etablierten und bekannten Partner vor Ort entwickelt. Mit Fokus auf Vernetzungsformate und dem miteinander ins Gespräch kommen nach der Pandemie, sollte dem weiterhin hohen gebietsbezogenen Bedarf und Wunsch nach Informationsaustausch unter den Gewerbebetreibenden Rechnung getragen werden. Dazu lud das Referat für Arbeit und Wirtschaft zu unterschiedlichen Veranstaltungen ein: Bei einem **Besuch der Macherei** konnte der Fortschritt der Quartiersentwicklung erlebt werden. Im Rahmen der **Digitalen Infoveranstaltung zu Energieeffizienz** berichtete das vor Ort ansässige Unternehmen Kaufland, welche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz unternommen werden. Mit einem **Adventsumtrunk** zum Jahresabschluss bedankte sich das Referat für Arbeit und Wirtschaft für das Engagement der Gebietsakteure im Rahmen des GGM und sammelte Ideen für die kommende Umsetzungsphase.

## Besuch der Macherei | Mai 2022

Seit 2017 entsteht auf dem ehemaligen Temmler-Areal ein neues Quartier – „**Die Macherei**“. Um den Austausch zwischen dem neuen Akteur und bereits ansässigen Unternehmer\*innen sowie Eigentümer\*innen weiter zu befördern, lud das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) im Rahmen des Gewerbegebietsmanagements Neumarkter Straße zu einem Besuch der Macherei am 31. Mai 2022 ein.

Mit einer **Büro- und Coworkingfläche** von insgesamt 56.700 Quadratmetern setzen sich Entwickler\*innen und Betreiber\*innen der Macherei zum Ziel, ein Leuchtturm für kooperative und agile Arbeitsformen zu werden. Hiervon konnten die Teilnehmer\*innen sowohl in den bereits fertiggestellten Räumlichkeiten der „Design Offices“ (Mieter der Macherei) als auch in Fertigstellung befindlichen Büroflächen einen Eindruck gewinnen. Highlight der Führung war der Besuch einer der vier Dachterrassen, die den Nutzer\*innen der Macherei als Ort des Austausches und der Erholung dienen sollen. Zukünftig soll sich die Macherei zu einem **Quartier der Vielfalt** entwickeln, welche über die Gebäudegrenzen hinaus positive auf die Nachbarschaft auswirkt: Als Ort des Zusammenkommens und für quartierswirksame Veranstaltungen bietet der zentrale Quartiersplatz ein Potenzial.

Im Anschluss an die Führung fand ein gemeinsames Business Dinner statt, das zum regen Austausch und Netzwerken zwischen dem Referat für Arbeit und Wirtschaft, Akteur\*innen der Macherei und den Teilnehmer\*innen genutzt wurde. Als langfristiger Kooperationspartner des Gewerbegebietsmanagements wurde die Veranstaltung mit einer Präsentation zum Betrieblichen Mobilitätsmanagement von Martin Sailer, B.A.U.M Consult ergänzt.





# Das Nachhaltigkeitskonzept von Kaufland | Oktober 2022

Neumarkter Straße

Der **Erfahrungsbericht** von Herrn Marin Masnic über die Umsetzung des Nachhaltigkeitskonzeptes von Kaufland im Rahmen der Informationsveranstaltung „Energieversorgung und –effizienz im Gebäudebestand“ war ein weiterer Baustein, Einblicke in die Aktivitäten von ansässigen Unternehmen der Neumarkter Straße zu erhalten.

Kaufland verfüge über 750 Filialen, sieben Logistikstandorte und vier Fleischbetriebe in Deutschland. Neben der Immobilienentwicklung verweist Herr Masnic in diesem Hinblick auf den hohen Stellenwert der Weiterentwicklung des Immobilienbestands – dieser sei elementarer Bestandteil des Geschäfts. Eine nachhaltige Bauweise sowie die fortlaufende Suche nach energieeffizienter Gebäudetechnik sei ein Handlungsfeld der unternehmens-eigenen Agenda „K2025“, mit der u.a. folgende Zielsetzungen verfolgt würden:

- PV-Anlagen: Zielsetzung ist die Nachrüstung von 100 PV-Anlagen bis 2030
- Elektroladesäulen: Zielsetzung ist die Inbetriebnahme von 350 E-Ladesäulen bis 2024
- Grünstrom: aktuell Strombezug aus 100% erneuerbaren Energien
- Wärmeerzeugung: Reduzierung des Einsatzes fossiler Energieträger
- Kühltechnik: Reduzierung von Treibhausgasemissionen durch moderne Kühltechnik
- Messtechnik-Steuerung: Verbrauchoptimierung durch Digitalisierung
- Green Lease: Stärkung der Zusammenarbeit mit Vermietern zu Nachhaltigkeitsthemen mit Green Lease.



## Adventsumtrunk | Dezember 2022

## Neumarkter Straße

Bei vorweihnachtlicher Stimmung sind die Akteure der Neumarkter Straße am 13. Dezember in den Veranstaltungsräumen des **Stellwerks** zusammengekommen, um auf das Gewerbegebietsmanagement 2022 zurückzublicken und einen ersten Blick auf das kommende, gemeinsame Jahr 2023 zu werfen.

Thematischen Rahmen des Abends bildete das **Betriebliche Mobilitätsmanagement (BMM)**, welches in seinen wesentlichen Eckpunkten von Martin Sailer und Ludwig Kuchinke (B.A.U.M Consult) präsentiert worden ist. Mit der Teilnahme am „Mobilitätslotto“ erhielten die Gäste Gewinnchancen auf Präsentgutscheine gebietsinterner Gastronomiebetriebe und wurden insb. für die Analyse des Modal Splits der betrieblichen Mobilität sensibilisiert. Darüber hinaus erhielten die Teilnehmer\*innen die Möglichkeit auf einem Luftbild der Neumarkter Straße Ideen für das Gewerbegebietsmanagement 2023 einzubringen. In diesem Zusammenhang wiesen die Gewerbebetreibenden ebenfalls auf aktuelle Risiken und Konfliktpunkte im Gewerbegebiet hin.

Bei einem informellen Abschluss mit festlichem **Abendessen** und Glühwein tauschten sich die Gäste über aktuelle Entwicklungen innerhalb und um das Gebiet aus. Eine Führung durch die Räumlichkeiten der Eventlocation „Stellwerk“ durch die Betriebsinhaber Familie Uzuber rundete den gemeinsamen Jahresausklang ab.







## Im Dialog zur Rahmenplanung | Februar 2022

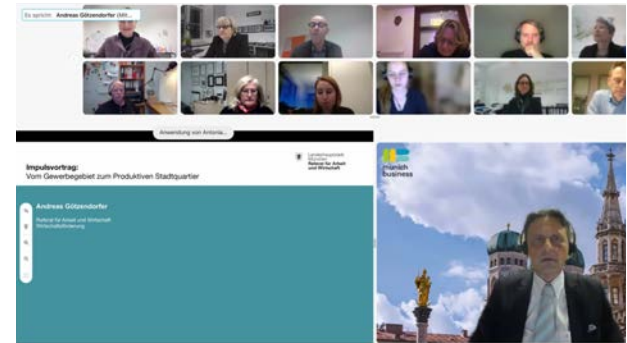
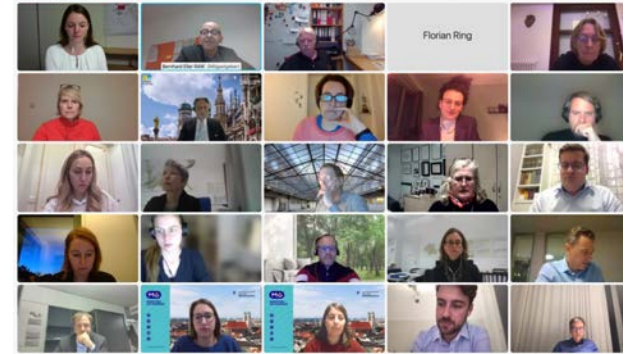
Steinhausen

Der Rahmen des digitalen Auftakts im Gebiet Steinhausen am 15. Februar 2022 diente dem **Dialog zur Rahmenplanung Steinhausen**. Die Gebietsakteure lernten einen ersten Entwurfsstand der Rahmenplanung kennen und wurden im Anschluss zur gemeinsamen Diskussion eingeladen.

Ziel war es, die Teilnehmenden zum einen mit Bedeutung und Rolle des Instruments der Rahmenplanung vertraut zu machen. Neben dieser **Information** sollte zum anderen die Zukunft Steinhausens gemeinsam **reflektiert** sowie **lokales Wissen** in Form von Hinweisen gesammelt werden. Die Veranstalter\*innen und Referent\*innen freuten sich über die zahlreiche und rege Teilnahme der Akteur\*innen vor Ort – eingeladen waren u.a. Vertreter\*innen der Politik, Grundstückseigentümer\*innen sowie Unternehmer\*innen.

Um die **Themenvielfalt** der Rahmenplanung möglichst umfassend diskutieren zu können, wechselten die Teilnehmenden mit dem Format des digitalen Themen-Speed-Datings in regelmäßigen Abständen die Themenräume Branchen- & Akteursmix, Mobilität & Logistik, Städtebau & Freiraum sowie Klimaschutz & -anpassung.

Dabei wurde die **Mobilitätsentwicklung** als eines der am drängendsten Themen identifiziert und diskutiert. Für diesen Entwicklungsbereich zeigte sich ebenfalls eine starke Bereitschaft der Teilnehmenden, an entsprechenden Fragestellungen mitzuwirken. Die zukünftige Mobilitätsentwicklung im Gebiet wurde aus diesem Grund als Themenschwerpunkt für weitere Veranstaltungen dieser Phase des Gewerbegebietsmanagements gewählt.



## Spaziergang Mobilitätsentwicklung Steinhausen | Mai 2022

Steinhausen

Mit dem Ziel „**Lücken erkennen, Potenziale entdecken**“ lud das Referat für Arbeit und Wirtschaft (RAW) im Rahmen des Gewerbegebietsmanagements am 24. Mai 2022 zum gemeinsamen Mobilitätsspaziergang ein. Im Dialog mit den Teilnehmenden wurde sowohl die derzeitige Mobilitätssituation im Gebiet erfasst als auch zukünftige Planungen der Akteure diskutiert. Dabei bildeten der Planungszwischenstand der Rahmenplanung, welche vom Büro allmannwappner erarbeitet wurde, sowie der Sachstandsbericht der Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Tramlinie 19 eine Wissens- und Diskussionsgrundlage für die Teilnehmenden.

Im Rahmen des Spaziergangs durch das Gewerbeband ist deutlich geworden, dass die „**Zwischenräume**“ Steinhausens ein großes Potenzial in sich tragen: die Aufenthaltsqualität vor Ort zu erhöhen. Bislang bleibt dieser Aspekt eine Schwäche des Gebiets, welche es zukünftig zu überwinden gilt – nicht zuletzt, um die Attraktivität des Arbeitens in Steinhausen zu erhöhen und einem Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Im Austausch zu zukünftigen, individuellen Vorhaben der Gebietsakteure in Bezug auf Zwischen- als auch langfristigen Nutzungen wird die Chance kollektiven Handelns deutlich. Einige Grundstückseigentümer\*innen sind hochmotiviert eben diese zu nutzen, und Steinhausen resilient weiterzuentwickeln.





# Neujahrs-Workshop Zukunft Steinhausen | Januar 2023

Steinhausen

Inspiziert und bereichert durch den internationalen Austausch und die Erkenntnisse des Workshops „Collaborate to Innovate“ im Juli 2022 wurde mit dem dem **Neujahrs-Workshop Steinhausen** die Entwicklung einer Zukunftsvision für das Gewerbeband im fortgeführt. Unter dem Leitgedanken „Zukunft Steinhausen: produktiv – vernetzt – mobil – gemeinsam“ ließ die Veranstaltung Eigentümer\*innen, Arbeitnehmende, Mitglieder der zuständigen Bezirksausschüsse 13 und 14 sowie fachliche Expert\*innen im Munich Urban Colab zusammenkommen.

Bevor die gemeinsame Diskussion an unterschiedlichen Thementischen begann, sollten die Teilnehmenden auf einen gemeinsamen Wissensstand über den Status quo des Rahmenplanungsprozesses gebracht werden. Vier **Inputvorträge** informierten die Gäste zum Thema produktives Stadtquartier sowie den aktuellen Planungsstand der Rahmenplanung und wurden durch zwei Kurzvorträge zum Thema Mobilität ergänzt.

Der gemeinsame Austausch an den Thementischen verdeutlicht, die Transformation Steinhausens zu einem produktiven Stadtquartier als Chance zu nutzen. Hierzu gilt es, die derzeitige Insellage zu überwinden, um die Sichtbarkeit des Gebietes zu erhöhen. Eine solche Belebung ermögliche die Schaffung neuer Angebote im Gewerbeband – wie z.B. im Bereich der Mobilität (Sharing- und On-Demand-Angebote etc.). Parallel wird der Bedarf deutlich, den Transformationsprozess durch eine\*n Kurator\*in/Kümmerner\*in zu begleiten – auch die Gründung eines Quartiersvereins zur Selbstorganisation und Vernetzung des Gebietes sei denkbar. Zeitgleich können digitale Tools wie z.B. eine Quartiers-App die Organisation innerhalb des Gewerbebands unterstützen.





Startschuss dieser Phase des Gewerbegebietsmanagements in Perlach Süd bildete ein **Akteursinterview** im April 2022. Ziel war es, nach der Pandemie die Aktivitäten des Gewerbegebietsmanagements im Fokusgebiet wieder zu intensivieren.

Im weiteren Verlauf des Jahres 2022 zeichnete sich ein ergänzender Weg für das Gewerbegebietsmanagement in Perlach Süd und die Arbeit fokussierte sich auf die Vorbereitung und Beteiligung an dem **EU-geförderten Projekt "Neues Europäisches Bauhaus"**. Im Oktober 2022 erhielt das Münchner Konsortium – bestehend aus mehreren städtischen und privaten Akteuren – den Zuschlag für die Projektidee "Creating NEBourhoods together – München Neuperlach". Der Prozess befindet sich nun in der Aufgleisung und soll gemeinsam mit Gebietsakteuren in Perlach Süd gestaltet und geschärft werden. Hierzu sollen März und April 2022 erste Gespräche mit Schlüsselakteuren im Gebiet geführt werden.

Um die Arbeit im Fokusgebiet nach der Pandemie wieder aufzunehmen und zu intensivieren, führte das Referat für Arbeit und Wirtschaft im April 2022 als Startschuss ein erstes **Akteursinterview** durch. Im Rahmen einer **Vor-Ort-Begehung** wurde auf folgende Aspekte Bezug genommen: Mobilität & Verkehr, Flächenentwicklungen, Herausforderungen der Gebietsentwicklung sowie Erwartungen an das Gewerbegebietsmanagement.

Im Rahmen des Interviews wurde nochmals betont, dass die Gestaltung der Verkehrssituation weiterhin ein drängendes Thema für die Gebietsakteure und die Zukunftsfähigkeit des Gebietes bleibt. Ebenso stelle die Festsetzung des Hachinger Bachs als Hochwassergebiet ein Entwicklungshemmnis für das Gebiet dar. In diesem Hinblick wird die Erwartung an das Gewerbegebietsmanagement formuliert, Updates zu planungsrechtlichen Entwicklungen in das Gebiet zu tragen. Erfreulich sei die Ansiedlung zwei neuer Schlüsselakteure im Gebiet – Freudenberg Sealing Technologies GmbH & Co. KG und DB Training.

Auf Basis des bisherigen Wissens über das Gebiet, ergänzt durch die Erkenntnisse aus dem Akteursinterview wurde eine **Potenzial- und Handlungsbedarfkarte** für Perlach Süd erstellt.



## GGM meets NEBourhoods | Oktober 2022

Mit dem Konzept des “Neuen Europäischen Bauhauses” ist die Europäische Kommission bestrebt, den Green Deal zum einen um eine kulturelle und kreative Dimension zu erweitern und ihn zum anderen auf lokaler Ebene zu verfestigen und in die Quartiere hineinzutragen. Hierzu wählte die Europäische Kommission im Mai 2022 fünf **Leuchtturmprojekte** aus, die zusammen eine Förderung in Höhe von 25 Mio. Euro erhalten, um schöne, nachhaltige und inklusive Orte innerhalb der EU zu entwickeln. Mit einem breiten Konsortium aus Münchner Institutionen, Büros und Vereinen konnte die Landeshauptstadt München mit dem Projekt **"Creating NEBourhoods together – München Neuperlach"** überzeugen und wird bis 2025 Fördergelder erhalten.

Damit wird auch das Gewerbegebiet Perlach Süd Teil des NEBourhoods (NEB)-Projektes und soll den lokalen Gewerbebetreibenden und Grundstückseigentümer\*innen zugute kommen. Während des Förderzeitraums soll hierzu die Plattform des Gewerbegebietsmanagements als Schnittstelle zwischen lokalen Stakeholdern in Perlach Süd und den NEB-Akteuren fungieren und sie in den gemeinsamen Austausch bringen. Zwischen März und April 2023 werden dazu Gespräche mit lokalen Schlüsselpersonen geführt, um in einem ko-kreativen Prozess Synergien mit dem NEB-Projekt zu identifizieren und zu nutzen.



## Ausblick

Gebietsübergreifend

Das Instrument des Gewerbegebietsmanagements hat sich in den Fokusgebieten auch in dieser Laufzeit als Dialog- und Austauschplattform bewährt. Eine Fortführung des Gewerbegebietsmanagements ist daher seitens der Landeshauptstadt München geplant. Zudem wird die Außenwahrnehmung des Gewerbegebietsmanagements zukünftig mit der vorgesehenen Integration eines städtischen Gewerbegebietsmanagers zusätzlich gestärkt.