



Landeshauptstadt
München

**Referat für Arbeit
und Wirtschaft**

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**



Impression Quartiersspaziergang zum Thema Flächenbegrünungen

Gewerbegebietsmanagement

Wandel in Gewerbequartieren gemeinsam gestalten

Das informelle Instrument
Gewerbegebietsmanagement (GGM)
identifiziert zentrale Themen in der
Entwicklung eines konkreten Quartiers
und bearbeitet diese im Dialog zwischen
lokalen Akteuren, Politik und Verwaltung
weiter. Entscheidende Personen

und Institutionen treten in Kontakt,
um laufend private und öffentliche
Aktivitäten sowie darüberhinausgehende
Entwicklungsmöglichkeiten zu diskutieren.
Der stetige Informationsaustausch baut
Vertrauen auf, schafft Perspektiven und
stößt neue Projekte an.

im Auftrag von

**Landeshauptstadt München,
Referat für Arbeit und Wirtschaft
Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

bearbeitet durch

**STUDIO | STADT | REGION
Architektur & Stadtentwicklung**

Stand März 2020

Ausgangslage und Rückblick

Anlass und Zielsetzung

Das Arbeitsplatzangebot und die Vielfalt der Betriebe sind wichtige Faktoren für die Lebensqualität und Wettbewerbsfähigkeit der Stadt München. Gewerbe nachhaltig weiterzuentwickeln ist eine gemeinsame Aufgabe von Kommune und privaten Akteuren. Nur über das Zusammenspiel öffentlicher und privater Aktivitäten kann die Funktionsfähigkeit und Attraktivität eines Standorts gesichert und gesteigert werden. Dabei treffen die Perspektiven von Betrieben, Eigentümer*innen und Nutzer*innen vor Ort auf übergeordnete Trends und Herausforderungen wie die Flächenknappheit einer wachsenden Region, die Notwendigkeit der Klimaanpassung und Ressourceneffizienz, die Neugestaltung von Mobilität und Veränderungen in der Arbeitswelt.

Pilotprojekt 2018

Neben den bestehenden Steuerungsinstrumenten der Landeshauptstadt München (LHM) – u.a. Gewerbeflächenentwicklungsprogramm, formelle Instrumente der Bauleitplanung, Standortberatung von Unternehmen – wurde mit GGM ein ergänzendes informelles Werkzeug zur gebietsbezogenen und unternehmensübergreifenden Standortentwicklung getestet. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung arbeiteten dabei von Anfang an in engem Austausch.

Ziel des exemplarischen, einjährigen Pilotprozesses war die Identifizierung der realen Bedürfnisse im Dialog mit den Akteuren vor Ort, um im Abgleich mit einer gesamtstädtischen Perspektive zielgerichtete Lösungsansätze ableiten zu können. Angesichts der laufenden und bevorstehenden Entwicklungen im Gebiet stellte die Neumarkter Straße im Stadtbezirk Berg am Laim ein geeignetes Versuchsfeld dar. Das Gebiet sollte entsprechend den sich verändernden Anforderungen von Unternehmen, Mitarbeitenden und weiteren Nutzer*innen kooperativ weiterentwickelt werden.

Vorab wurden vier zentrale Themen identifiziert, welche das Pilotprojekt in einer integrierten Betrachtung untersuchte: Portfolio & Branchenmix, Mobilität & Ver-



Perlach Süd Neumarkter Straße

kehr, Öffentlicher Raum & Erscheinungsbild sowie Ökologie, Ressourcen & Infrastruktur. In verschiedenen Formaten wurden die Akteure vor Ort untereinander und mit den relevanten städtischen Stellen ins Gespräch gebracht: von der gegenseitigen Information zu aktuellen Entwicklungen und Vorhaben über gemeinsame Begehungen bis hin zu themenspezifischen Workshops. Als größter Nutzen des Managementprozesses wurde die Vernetzung und der Austausch zwischen den Nutzer*innen vor Ort, den Eigentümer*innen im Gebiet, der Stadtverwaltung und den städtischen Beteiligungsgesellschaften, den Entwickler*innen, Planer*innen und Finanzier*innen sowie der Bezirks- und Stadtpolitik festgestellt. Über die Vorgespräche und Abendveranstaltungen hinweg hat sich eine Gruppe von etwa 30 Personen gebildet, die den gesamten Prozess mit hohem Interesse und Engagement begleitete. Neben gemeinsam eruierten Chancen und Risiken wurden auch Ziele und Handlungsvorschläge formuliert und Folgerungen für die Verstetigung eines GGM abgeleitet.

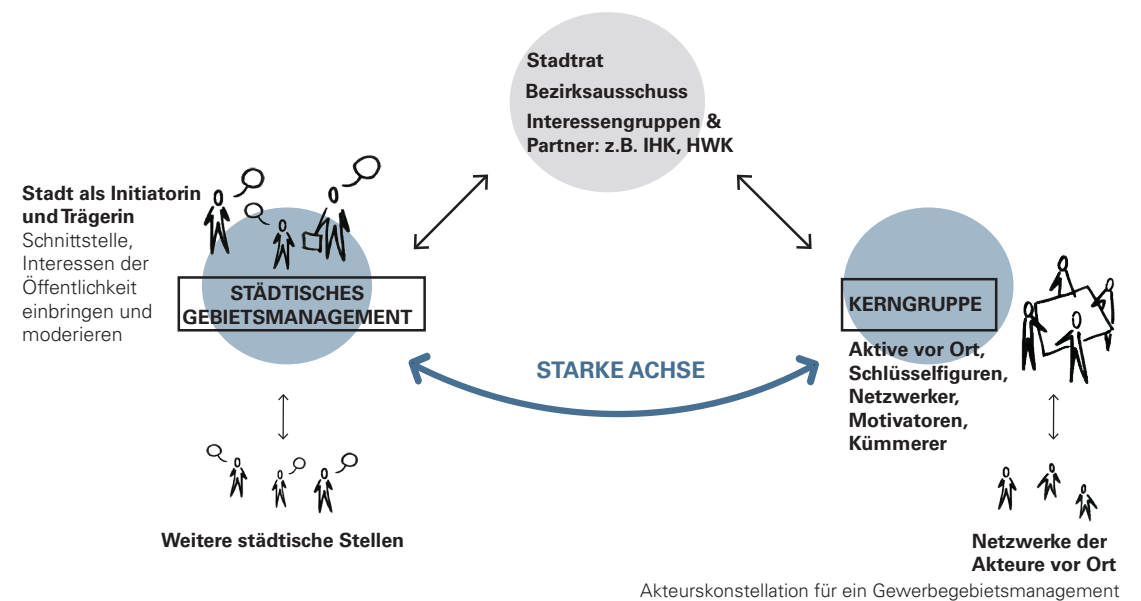
Die entwickelte Potenzialkarte des Gebiets ergänzt die Bestandssituation um noch nicht sichtbare, aber sich bereits in Planung befindende private und öffentliche Maßnahmen. Zudem zeigt sie parzellenscharf Möglichkeiten für Eingriffe und Weiterentwicklungen auf und ergänzt damit die formellen Planungsinstrumente. Die Inhalte entstanden in den vielfältigen Dialogen mit den Akteuren vor Ort und wurden mit dem Entwurfsstand des abstrakten Strukturkonzepts abgeglichen. Auf diese Weise wurde eine unverbindliche, aber konkrete Gesprächsgrundlage geschaffen, auf deren Basis die Beteiligten den Transformationsprozess des Gebiets absehen und ihre Rolle darin finden können.

Fortführung des Projekts 2019

In der Neumarkter Straße sollten die Anstöße und Erkenntnisse des erfolgreichen Pilotprojekts verstetigt, die entwickelten Lösungsansätze konkretisiert und weitere Projekte kooperativ auf den Weg gebracht werden. Wesentlicher Baustein in der zweiten Projektphase war eine offensive Kommunikation der städtischen Förderprogramme – wie etwa Betriebliches Mobilitätsmanagement und ÖKOPROFIT – seitens des Referats für Arbeit und Wirtschaft, um Interessent*innen zu finden. Die Förderprogramme bieten wichtige unterstützende Hebel in der Organisation und Finanzierung von Verbesserungsmaßnahmen im Gebiet. Weitere inhaltliche Schwerpunkte lagen, neben den bestehenden, neu auch auf kulturellen und sozialen Fragestellungen. Im Gewerbegebiet Neumarkter Straße konnte eine Selbstorganisation der Akteure erreicht werden, die durch die LHM auch 2020 mit Ressourcen unterstützt wird.

Die Fortführung nahm mit dem Gewerbegebiet Perlach Süd im südöstlichen Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach ein weiteres Gebiet in den Blick. Die Erfahrungswerte aus dem Pilotprojekt konnten gewinnbringend eingesetzt werden. Eine erste Auftaktveranstaltung glich die verschiedenen Interessenslagen und Sichtweisen vor Ort mit den Vorstellungen und Ideen der LHM ab. Die lokalen Akteure traten in Dialog mit Vertreter*innen der Bezirkspolitik sowie entsprechenden Verwaltungs- und Dienststellen der Stadt. Auch in Perlach Süd zeigte sich das Potenzial der moderierenden und vermittelnden Rolle eines GGMs.

Ein Austausch zwischen den Gewerbetreibenden verschiedener Gebiete wurde gefördert. Erfahrungen der von lokalen Akteuren initiierten Unternehmerinitiative Freiham inspirierten die Teilnehmenden aus beiden Gebieten für die nächsten Schritte.



Akteurkonstellation für ein Gewerbegebietsmanagement

Lerneffekte

Gewerbegebietsmanagement als Instrument

Was kann GGM als Instrument für verschiedene Gewerbegebiete in München leisten? Hierzu fand der vorerst letzte Workshop im November 2019 mit stadtweiten und lokalen Akteuren beider Gebiete statt. Vor dem Hintergrund der gesammelten Erfahrungen beider Gebiete wurde bisher Angestoßenes und Umgesetztes resümiert, weiterer Handlungsbedarf identifiziert und Zukunft und Einsatz von GGM reflektiert.

Möglichkeiten und Grenzen

Der funktional-räumliche Entwicklungsansatz auf der Ebene des Quartiers bewährt sich für die beiden untersuchten Gewerbegebiete. Für die übergeordneten Themen Mobilität und Freiraum erweist sich dieser insbesondere als notwendig und zielführend. Verschiedene Phasen eines GGMs sind differenziert zu betrachten und bringen Aktivitäten von erkunden & aufbauen über konkretisieren & vorantreiben bis materialisieren & dranbleiben mit sich. Während in der Neumarkter Straße die Initialphase, in der sich ein Netzwerk aufgebaut hat, bereits überwunden ist und damit die konkrete Umsetzungsebene stärker in den Fokus rückt, starten die Akteure in Perlach Süd gerade den Such- und Verständigungsprozess zur Zukunft des Quartiers. Durch die Bearbeitung mehrerer Gebiete wird ein gegenseitiges Lernen möglich.

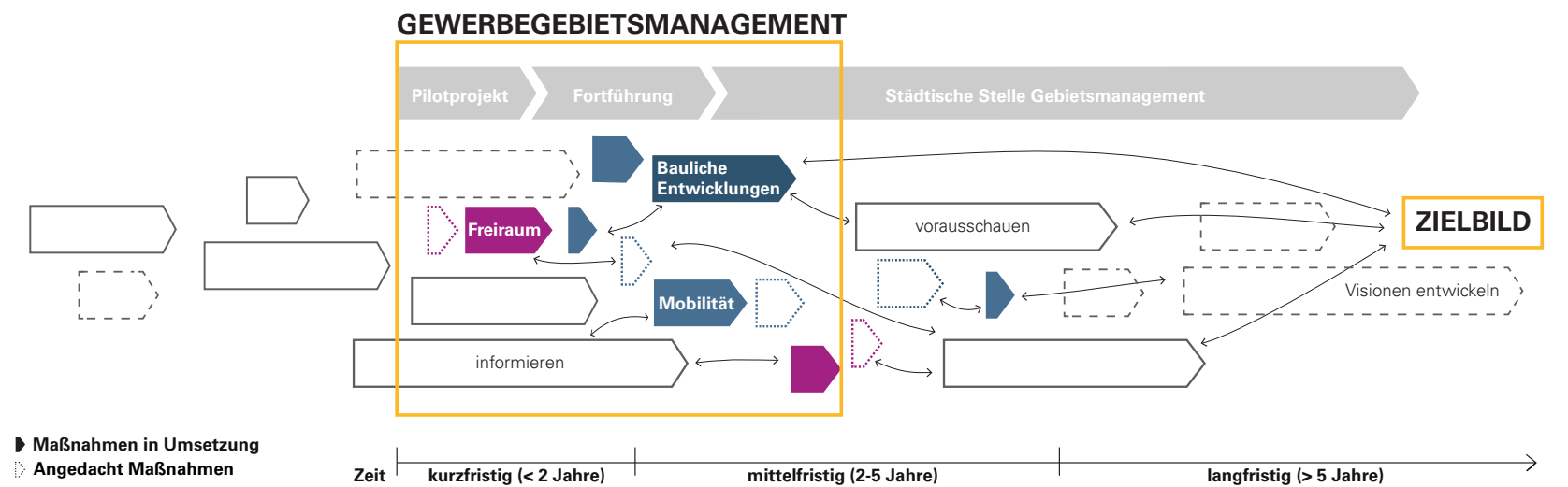
Die Verständigung auf ein gemeinsam erarbeitetes und kommuniziertes Zielbild gibt Orientierung. Aufgrund unterschiedlicher Zeithorizonte in der Umsetzung von Maßnahmen und der Fortentwicklung der Bestandssituationen zeigt sich allerdings das Erfordernis nach kontinuierlichem Austausch; frei nach dem Motto „informieren und informiert bleiben“. Die aufgebaute Kommunikationsstruktur ermöglicht punktuell ein steuerndes Eingreifen und sichert darüber eine ganzheitlich abgestimmte Gebietsentwicklung.

Dialog und Kooperation

Die Vernetzung der Akteure innerhalb eines Gewerbegebiets und darüber hinaus – gerade über niedrigschwellige Angebote –

gewährleistet das Fortbestehen des Dialogs nach einer städtisch initiierten Anfangsphase. Dennoch ist ein GGM kein Selbstläufer. Die Gebietsakteure müssen bei Vernetzung und inhaltlicher Positionierung unterstützt und die Netzwerkarbeit als öffentliche Aufgabe verstanden, mit einem Budget ausgestattet und verstetigt werden, um kontinuierlich die gewünschte Wirkung entfalten zu können. Die LHM hat hierzu bereits entsprechende Beschlüsse gefasst, wird in den beiden vorgestellten Gewerbegebieten weiter präsent sein und ein GGM in weiteren Münchner Gewerbegebieten anstoßen.

Neben den öffentlichen stellt sich auch für die privatwirtschaftlichen Akteure die Frage des Handelns. Ein GGM hilft, die jeweiligen Entwicklungsperspektiven zu klären, den Rahmen für eigene Aktivitäten zu verstehen und Maßnahmen schrittweise vorzubereiten und zu testen. Im Austausch untereinander kann von Erfahrungen der Nachbarschaft gelernt und Partner für gemeinsame Vorhaben gefunden werden – sowohl auf städtischer wie unternehmerischer Seite. Darüber wird das Gewerbegebietsmanagement als informelle Public-Private-Partnership verankert und es werden Möglichkeiten zum Investieren in das Quartier im Hinblick auf eine gemeinsame Zielsetzung eröffnet und erleichtert.



GGM als Rahmen der Verständigung

Hintergrundinformationen

Das gemeinsam vom Referat für Arbeit und Wirtschaft sowie vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung initiierte Projekt bildet eine Kommunikationsbasis, um über zukünftige Entwicklung von Gewerbegebieten zu sprechen. Es richtet sich an ortsansässige und interessierte Unternehmen, an Eigentümer*innen, aber ebenso an die lokale Politik und verschiedene Stellen der Verwaltung und der städtischen Beteiligungsgesellschaften. Die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeiteten Strukturkonzepte bilden jeweils die Basis der Diskussion und können im Prozess gemeinsam fortentwickelt werden. Begleitet wurde das Gebietsmanagement in der Initialphase vom Münchner Büro STUDIO | STADT | REGION. Die regelmäßigen Business-Dinner-Termine sind der Information und Diskussion rund um

einzelne Themen gewidmet. Die verschiedenen Akteure des Gewerbegebiets sind eingeladen, aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen zu kommentieren, aber auch die eigenen Bedürfnisse und Erwartungen zu formulieren. Ziel ist es, sich gegenseitig über aktuelle Vorhaben im Gebiet informiert zu halten, sich untereinander zu vernetzen und die Umsetzung konkreter Projekte und Maßnahmen anzustoßen und voranzutreiben – sowohl aus privater wie aus öffentlicher Hand. Beraten wird zudem über städtische Förderangebote, etwa über betriebliches Mobilitätsmanagement, oder Projekte zum Klima- und Ressourcenschutz.

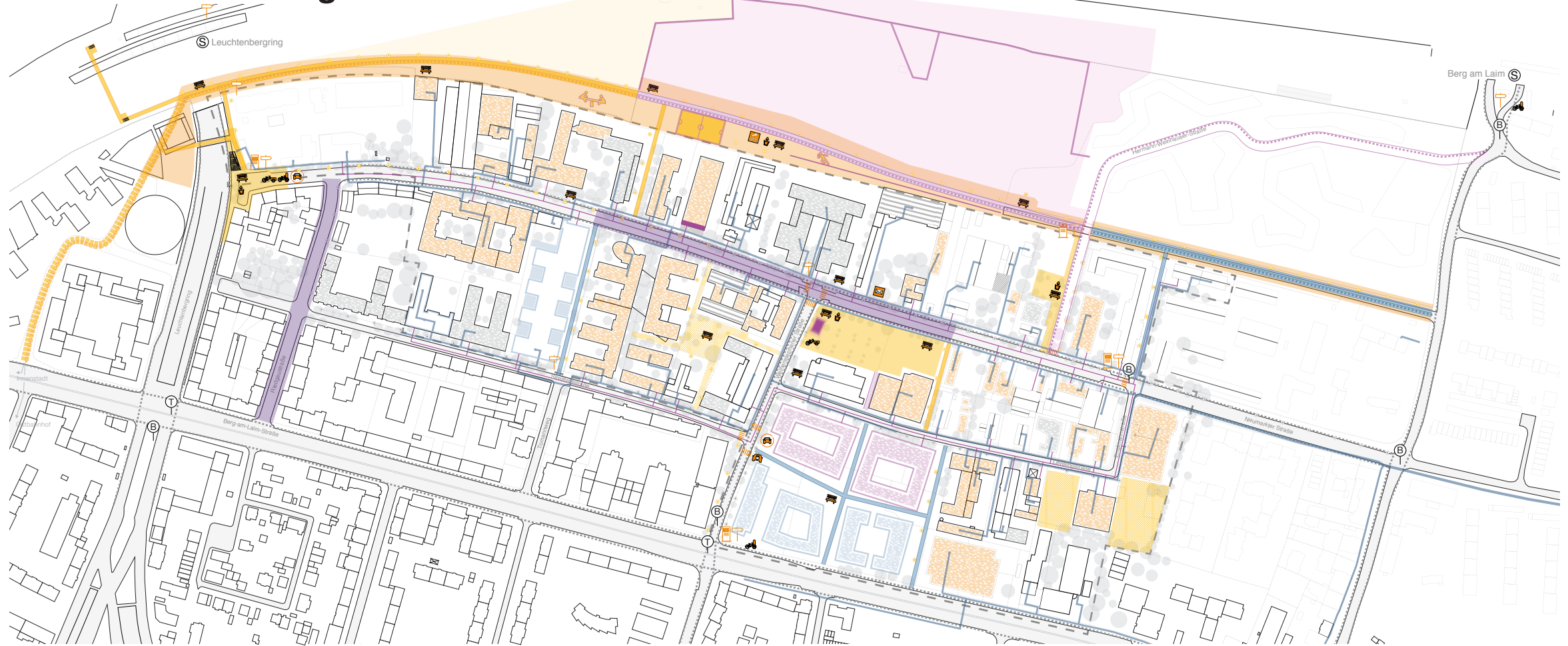
Weitere Informationen und Abschlussbericht des Pilotprojekts unter:

www.muenchen.de/gebietsmanagement



Impressionen der Workshops aus beiden Gewerbegebieten

Portraits Gewerbegebiete



Potenzialkarte der Maßnahmen für das Gewerbegebiet Neumarkter Straße

Neumarkter Straße

Im vergangenen Jahr konnte im Rahmen von fünf Abendveranstaltungen eine Vielzahl an Themen, Herausforderungen und Entwicklungsmöglichkeiten diskutiert werden. Die Akteure vor Ort benannten die Notwendigkeit, den aktuellen „Baustellenzustand“ des Gebiets zu verbessern und im Hinblick auf die Fertigstellung großer Bauvorhaben zu gestalten. „Die Macherei“ oder „New East-side Munich“ werden den zukünftigen Alltag ab 2021 stark prägen und bieten gebietsübergreifende Chancen im Hinblick auf zusätzliche Angebote und Services.

Parallel dazu befinden sich erste Maßnahmen der Pilotphase in Umsetzung. Im Mai 2019 wurde der Gleispark Baumkirchen Mitte eröffnet, der zugleich eine ökologische Ausgleichsfläche sowie eine große Ressource der Naherholung für das gesamte Gebiet bildet. Zeitgleich wurde auf dem Alten Rosenheimer Bahndamm ein Teilabschnitt eines übergeordneten Fuß- und Radwegenetzes realisiert. Diese räumlichen

Potenziale gilt es durch eine feingliedrigere Durchwegung von privaten Grundstücken sensibel an den Bestand anzubinden.

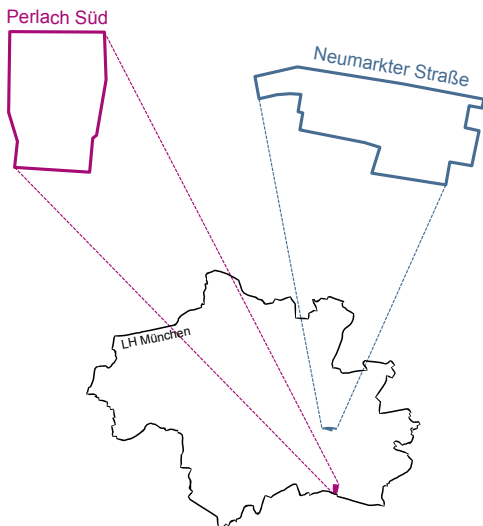
Im Bereich Mobilität konnte in direktem Zusammenhang mit einer bestehenden Kindertagesstätte auf einem Abschnitt der Neumarkter Straße zeitweise eine Tempo-30-Zone umgesetzt werden – dies als erster Schritt einer geforderten Verkehrsberuhigung. Im Rahmen des Förderprogramms Betriebliches Mobilitätsmanagement werden Unternehmen im laufenden Jahr gezielt zu individuellen Mobilitätskonzepten beraten. Beim letzten Business-Dinner war ein Mobiles Grünes Zimmer® als temporäre Aufenthaltsgelegenheit und Botschafter der Klimaanpassung auf dem Parkplatz von Lidl aufgestellt. Einzelmaßnahmen wie die Fassadengestaltung bei der Brotmanufaktur Schmidt, energetische Sanierungen sowie Dach- und Innenhofbegrünungen tragen zu einem Wandel und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Gewerbegebiet bei.

Perlach Süd

Im Juli 2019 fand ein erstes Kennenlernen der Akteure im Rahmen eines Workshops vor Ort statt. Die Abendveranstaltung widmete sich dem thematischen Dreiklang Zielbild & Branchenmix, Mobilität & Infrastruktur sowie Aufenthaltsqualität & Grün ebenso, wie der Strukturplanung für das Gebiet und der Vermittlung der inhaltlichen und programmatischen Zielsetzung eines GGM. Gewerbetreibende, Anwohnende und Grundstückseigentümer*innen, Vertreter*innen verschiedener städtischer Referate und die Lokalpolitik kamen ins Gespräch und tauschten ihre Wahrnehmungen zum Gebiet aus. Dabei zeigte sich eine starke Abhängigkeit weiterer Entwicklungen im Gebiet von der perspektivisch vorgesehenen und intensiv diskutierten Verbesserung der verkehrlichen Anbindung. Ein Gebietsmanagement böte einen ergänzenden Ansatz, um – über die Anbindungsfrage hinaus – verträgliche Lösungen von Gewerbe und Wohnen zu verhandeln und zu gestalten.

Dialog verstetigen

Sowohl von lokaler Politik, Unternehmer*innen sowie städtischer Seite wurde der Wunsch und der Bedarf nach einem Gewerbegebietsmanagement in Perlach Süd geäußert. Im Nachgang zum Workshop wurden einzelne Verbesserungsvorschläge der Teilnehmenden in Bezug auf Beleuchtung, verkehrliche (Zwischen-)Lösungen und Müllmanagement von der städtischen Verwaltung geprüft. Zudem wurden vom Referat für Arbeit und Wirtschaft weitere Gespräche mit vor Ort ansässigen Unternehmen initiiert, um eine bessere Einschätzung der aktuellen Sachlage zu gewinnen.



GEPLANT

- Durchwegung
- Fuß- und Fahrradweg
- befahrene Straße
- Gebäude in Planung
- Gründach
- Glasfasernetz

BESTAND

- Parzellengrenze
- Bushaltestelle
- Tramhaltestelle
- S-Bahn Station
- Fahrradweg
- Straßenbeleuchtung
- Orte mit Aufenthaltsqualität
- Baum
- begrünte Vorgartenzone
- Firstlinie
- Gründächer
- Photovoltaikanlage

VORSCHLÄGE

- Durchwegung
- Fuß und Fahrradweg
- Fortsetzung Fahrradweg
- Gründächer
- Grünstreifen mit Spiel und Sportelementen
- Orte mit Aufenthaltsqualität zugänglich machen
- Orte mit Aufenthaltsqualität aufwerten
- Orte mit temporäre Bespielung (z.B. Flohmarkt, Fest...)
- Beschilderung, Gebietsplan
- Querungshilfen
- Straßenbeleuchtung
- Sitzmöblierung
- Trinkwasserbrunnen
- Quartierbox
- Carsharing
- Leih-Radstation
- Lastenradstation
- E-Car Ladestation
- Fahrradreparatur-Station

UMGESETZTE MASSNAHMEN

- Durchwegung
- Fuß- und Fahrradweg
- befahrene Straße
- Teilabschnitt Tempo 30 Zone
- Grünes Zimmer - temporäre Installation
- Streetart Fassade
- Gleispark
- Gebäude in Bau
- Gründach
- Fernwärme, -kälte

Impressum

Herausgeber:
Landeshauptstadt München
Referat für Arbeit und Wirtschaft
Fachbereich 2 Wirtschaftsförderung
Herzog-Wilhelm-Str. 15
80331 München

Ansprechpartnerin:
Dr. Ursula Triebswetter
Sachgebiet Grundlagen
der Wirtschaftspolitik

Verfasser:
Bernadette Brunner, M.Sc.
Andreas Bernögger, M.Sc.
Prof. Dr. Agnes Förster, Architektin,
Stadtplanerin DASL

STUDIO | STADT | REGION
Architektur und Stadtentwicklung
info@studio-stadt-region.de
www.studio-stadt-region.de
Tel +49 (0)89 904 21 39-61 Fax-99
Dom-Pedro-Str. 7, D-80637 München

Papier: CircleOffset Premium White

Auswahl städtischer Förderangebote

ÖKOPROFIT:
www.muenchen.de/oekoprofit

Betriebliches Mobilitätsmanagement:
www.betriebemobil.de

Förderprogramm Energieeinsparung
München:
www.muenchen.de/fes

Förderprogramm Elektromobilität:
www.muenchen.de/elektromobilitaet

GRÜN in der Stadt:
www.muenchen.de/bau/foerderprogramme