

**Erfahrungsbericht über die
Umsetzung des neuen Vergabeverfahrens für
städtische Gewerbeflächen**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00012

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 22.07.2014 (SB)
Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht
zur beiliegenden Beschlussvorlage

| | |
|---|--|
| Anlass | Die Vollversammlung des Stadtrates hat mit Beschluss vom 18.05.2011 der Aktualisierung des Auswahlverfahrens zur Vergabe von städtischen Gewerbeflächen zugestimmt. Das RAW wurde beauftragt, dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft über die Erfahrungen mit der Umsetzung des neuen Vergabeverfahrens zu berichten. |
| Inhalt | Bericht über die Erfahrungen mit der Umsetzung des aktualisierten Auswahlverfahrens. |
| Entscheidungsvorschlag | Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft nimmt den Bericht zustimmend zur Kenntnis und legt eine Mindestpunktezahl fest, die bei einer positiven Ansiedlungsempfehlung mindestens erreicht sein muss (Kappungsgrenze). |
| Gesucht werden kann im RIS auch nach | Auswahlverfahren, Vergabe von Gewerbegrundstücken; Gewerbeflächen, Gewerbeförderung; Gewerbebindungen |

**Erfahrungsbericht über die
Umsetzung des neuen Vergabeverfahrens für
städtische Gewerbeflächen**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00012

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 22.07.2014 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Die Vollversammlung des Stadtrates hat in der Sitzung am 18.05.2011 der Neuregelung des Vergabeverfahrens für städtische Gewerbeflächen zugestimmt. Entsprechend dem Änderungsantrag Nr. 08-14 / A 02340 von Frau Stadträtin Dietrich, Herrn Stadtrat Bickelbacher und Herrn Stadtrat Dr. Vogel vom 29.03.2011 berichtet das Referat für Arbeit und Wirtschaft dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft über die Erfahrungen mit dem überarbeiteten Auswahlverfahren. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung des Vergabeverfahrens für die wirtschaftspolitische Zielsetzung der Gewerbeförderung wird der Erfahrungsbericht den neu gewählten Mitgliedern des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft zur Entscheidung vorgelegt.

2. Erfahrungsbericht

Sowohl die Anzahl der im Zeitraum von September 2011 bis April 2014 durchgeführten Vergabeverfahren als auch die Anzahl der an den Vergabeverfahren beteiligten Betriebe genügen aus Sicht des Referats für Arbeit und Wirtschaft, um einschätzen zu können, inwieweit sich mit dem überarbeiteten Vergabeverfahren die wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Stadt München im Bereich der Gewerbeförderung adäquat umsetzen lassen. Insgesamt haben sich 113 Firmen um Gewerbeflächen in den städtischen Gewerbegebiete-

ten (Bergsonstraße, Freiham, Freimanner Hölzl, Koppstraße, Messestadt Riem, Muthmannstraße, Neumarkter Straße, Parkstadt Schwabing, Schleißheimer Straße sowie Schwablhofstraße) beworben und waren in insgesamt 21 Verfahren einbezogen. Die von den Firmen nachgefragte Gesamtfläche betrug ca. 275.000 m².

Unter Beibehaltung der drei Kriterienblöcke Arbeitsmarkt, Wirtschaftskraft sowie Umweltschutz / ökologisches Wirtschaften konnte mit einer Reduzierung der Anzahl der einzelnen Bewertungskriterien von 11 auf 6 insgesamt sowohl eine Straffung des Verfahrens als auch eine Erhöhung der Transparenz und Übersichtlichkeit erreicht werden; insbesondere wurde es den Bewerbern auch erleichtert, die erforderlichen wirtschaftlichen und betrieblichen Kennzahlen beizubringen, wodurch die Akzeptanz, sich im Rahmen eines Auswahlverfahrens um eine Gewerbefläche zu bewerben, erhöht wurde.

Als wesentlichste Änderung bei dem Kriterium Arbeitsmarkt hat insbesondere der Wegfall der Arbeitsplatzprognose bei der Ermittlung der Arbeitsplatzdichte dazu geführt, dass sich die Gefahr von Verzerrungen durch zu optimistische Einschätzungen hinsichtlich der erwarteten Beschäftigungsentwicklung reduziert hat.

Das im Zusammenhang mit der Bewertung der Wirtschaftskraft als Alternative zum Gewerbesteueraufkommen neu eingeführte Kriterium des Unternehmensgewinns war für die Verfahren gedacht, an denen auch Unternehmen mit einem Firmensitz außerhalb Deutschlands als Bewerber um eine städtische Gewerbefläche teilnehmen. Da die Gewerbesteuer eine deutsche Besonderheit ist und in vergleichbarer Form im Ausland nicht anzutreffen ist, sollte in diesen Fällen der Gewinn als einkommens- und körperschaftsteuerliche Vergleichsgröße an Stelle der Gewerbesteuer in das Vergabeverfahren einfließen. Da sich seither jedoch ausschließlich Unternehmen aus dem Bundesgebiet an Auswahlverfahren beteiligt haben, wurde von dieser Regelung bislang noch kein Gebrauch gemacht. Um den Marktzugang zu städtischen Gewerbeflächen auch für internationale Unternehmen zu sichern und die Chancengleichheit zu gewährleisten, muss die Heranziehung des Gewinns alternativ zur Gewerbesteuerleistung weiter vorgesehen bleiben.

Mit der Aufwertung des Kriteriums Umweltschutz/ökologisches Wirtschaften von 20 % auf 25 % hat der Stadtrat die Bedeutung eines nachhaltigen Umweltmanagements bei der Ansiedlung von Betrieben auf städtische Gewerbeflächen unterstrichen. Insbesondere

sollten Bewerber, die ein standardisiertes Umweltmanagementsystem wie z.B. ISO 14.001, EMAS oder ein Ökoprotit-Zertifikat vorweisen können, mit 10 Verfahrenspunkten belohnt werden. Von 113 Flächeninteressenten konnten bisher lediglich fünf Firmen (\approx ca.4,4%) diese Anforderung erfüllen. Um für Unternehmen weiterhin einen Anreiz für die Einführung eines standardisierten Umweltmanagementsystems zu schaffen, soll dieses Bewertungskriterium in seiner Wertigkeit jedoch beibehalten werden.

3. Festlegung einer Kappungsgrenze

Von den insgesamt 113 an Auswahlverfahren teilnehmenden Firmen wurden 81 Unternehmen dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft zur Ansiedlung empfohlen und für den Erwerb eines städtischen Gewerbegrundstücks vorgeschlagen. 32 Firmen haben im Auswahlverfahren ein Ergebnis erreicht, das unterhalb von einem Fünftel der im Auswahlverfahren zu erreichenden Gesamtpunktezahl von 100 liegt. Dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft wurde in den jeweiligen Beschlussvorlagen – als Vorgriff auf eine noch zu treffende Festlegung einer Kappungsgrenze - empfohlen, bei einem Abschneiden unterhalb von 20 Punkten (= ein Fünftel) von einer Vergabe eines Gewerbegrundstückes abzusehen, weil hier das wirtschaftspolitische Interesse der Landeshauptstadt München an einer Ansiedlung im Hintergrund steht. Dabei war jedoch die grundsätzliche Frage noch offen geblieben, ob eine Kappungsgrenze, die über diesem Wert liegt, festgelegt werden soll. Hierzu sollten entsprechende Vergabeverfahren abgewartet werden. Die nachfolgende Übersicht zeigt das Abschneiden der 113 teilnehmenden Unternehmen im Auswahlverfahren:

| Erreichte Punkte | 0-9,99 | 10-19,99 | 20-29,99 | 30-39,99 | 40-49,99 | ≥ 50 |
|------------------------|--------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| Anzahl der Unternehmen | 11 | 21 | 38 | 13 | 15 | 15 |

Die durchschnittliche Punktzahl bei allen 113 Bewerbern liegt bei 29,56 Punkten. Dabei reicht die Punktespanne von 0,96 Punkten bei einem Existenzgründer bis zu maximal 80,81 Punkten bei einem bedeutenden High-Tech Unternehmen.

Vor dem Hintergrund der sehr begrenzten Gewerbeflächenpotenziale und des dauerhaften Nachfrageüberhangs nach städtischen Gewerbegrundstücken muss weiterhin eine sorgfältige und nachvollziehbare Auswahl von nachhaltig wirtschaftlich erfolgreichen Firmen erfolgen. Andererseits sollen jedoch keine übermäßigen Hürden beim Zugang zu

städtischen Gewerbeflächen aufgebaut werden. In Abwägung dieser Aspekte und der Erfahrung aus den bisherigen Vergabeverfahren erachtet das Referat für Arbeit und Wirtschaft die Festlegung auf einen Mindestwert von 20 Punkten als generell verbindliche Kappungsgrenze als ausgewogen. Ausnahmen von der Anwendung der Kappungsgrenze sollten künftig nur in sehr engem Rahmen möglich sein, insbesondere dann, wenn eine übergeordnete gesamtstädtische Interessenslage gegeben ist, hinter der eine rein wirtschaftspolitische Betrachtungsweise zurücktreten muss. Dies muss jedoch in jedem Einzelfall vom Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft festgestellt werden.

4. Betriebserweiterungen

Unternehmen, die sich um eine Erweiterungsfläche im selben Gewerbegebiet bewerben, sollen auch weiterhin – unabhängig von der im Vergabeverfahren erzielten Rangfolge – gegenüber Neuansiedlungen bevorzugt werden, sofern die Erweiterungsfläche so gelegen ist, dass zwischen dem bestehenden Standort und dem Erweiterungsgrundstück ein funktional und logistisch sinnvoller Betriebsablauf organisiert werden kann. Dabei muss jedoch auch von den erweiternden Unternehmen die generell verbindliche Kappungsgrenze von 20 Punkten erreicht werden.

5. Abschließende Würdigung

Nach 21 durchgeführten Vergabeverfahren wird seitens des Referats für Arbeit und Wirtschaft festgestellt, dass es mit der Überarbeitung des Auswahlverfahrens gelungen ist, die Vergabe von Gewerbegrundstücken zeitgemäß und nachprüfbar nach Maßgabe der wirtschaftspolitischen Zielsetzung der Gewerbeförderung umzusetzen. Die Neuregelungen tragen insbesondere dem Erfordernis nach Klarheit, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Chancengleichheit Rechnung und bieten dem Stadtrat weiterhin eine verlässliche Entscheidungsgrundlage, welches Unternehmen im Rahmen der Gewerbeförderung für eine Ansiedlung auf einer städtischen Gewerbefläche ausgewählt werden soll. Die vorgenommenen Anpassungen bei den Bewertungskriterien haben sich in der praktischen Umsetzung als sinnvoll erwiesen und sollen ausnahmslos beibehalten werden. Die Festlegung einer generell verbindlichen Kappungsgrenze mit einem Mindestwert von 20 Punkten soll nachhaltig wirtschaftlich erfolgreichen Unternehmen den Zugang zu städtischen Gewerbeflächen sichern.

Selbstverständlich ist es auch in Zukunft notwendig, das Verfahren in gewissen Abständen wieder zu überprüfen und gegebenenfalls weiter zu entwickeln und den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Manuel Pretzl, hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft nimmt den Erfahrungsbericht über die Neuregelung des Vergabeverfahrens für städtische Gewerbeflächen zur Kenntnis und stimmt der Beibehaltung in der bisherigen Form zu.
2. Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft stimmt der Festlegung einer im Auswahlverfahren anzuwendenden Kappungsgrenze auf einen Wert von 20 Punkten zu.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat/-rätin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenografischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle (2x)
an die Stadtkämmerei

an das Revisionsamt

z.K.

V. Wv. RAW - FB II/6 Kreuzer
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Kommunalreferat-Abtlg.Immobilienservice

z.K.

Am