

Grundsatzbeschluss zur künftigen Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken
Antrag Nr. 14-20 / A 02558 der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste vom 20.10.2016

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08506

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 19.09.2017 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag Nr. 14-20 / A 02558 der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste vom 20.10.2016
Inhalt	Bei der Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke sollen weitere Kriterien berücksichtigt werden.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	Die geforderte Anpassung des Vergabeverfahrens für städt. Gewerbegrundstücke wird abgelehnt. Das vorhandene Bau-recht ist künftig zu mindestens 75 % auszunutzen.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Grundstücksvergabe, städtische Gewerbegrundstücke
Ortsangabe	-/-

Grundsatzbeschluss zur künftigen Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken
Antrag Nr. 14-20 / A 02558 der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste vom 20.10.2016

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08506

1 Anlage

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 19.09.2017 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Die Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste hat am 20.10.2016 den Antrag Nr. 14-20 / A 02558 gestellt (Anlage 1), wonach gefordert wird, dass der Stadtrat die Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke an Gewerbetreibende künftig an folgende Kriterien knüpft:

- Effiziente Ausnutzung der wertvollen Münchner Gewerbeflächen durch mehrgeschossige Bebauung (mindestens 2-geschossig)
- möglichst vollständige Ausnutzung des vorhandenen Baurechts
- oberirdische Parkplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken, um wertvolle Freiflächen zu schonen
- ein Freiflächengestaltungsplan mit ökologischer Ausgleichswirkung für die zu versiegelnden Flächen ist grundsätzlich aufzustellen
- Dachbegrünung ist bei Flachdächern und flach geneigten Dächern grundsätzlich vorzusehen
- Fassadenbegrünungen werden begrüßt und gefördert
- Gewerbehöfe für kleinere Gewerbebetriebe werden unterstützt

Die Ausschreibungskriterien sollen entsprechend angepasst werden.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft gemäß § 7 Abs. 1 GeschO StR.

1. Ausgangslage

Die Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken wurde letztmalig durch Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 18.05.2011 geregelt. Die Grundstücksvergabe erfolgt hierbei auf der Basis einer Bewertungsmatrix, die unterschiedliche wirtschaftspolitisch relevante Kriterien enthält und dadurch einen Vergleich der einzelnen sich bewerbenden Unternehmen ermöglicht. Die einzelnen Beurteilungskriterien lassen sich in

die drei Kategorien Arbeitsmarkt, Wirtschaftskraft und Umweltschutz / ökologisches Wirtschaften unterteilen. Jeder dieser Kategorien sind zwei Bewertungskriterien zugeordnet:

Arbeitsmarkt

- Arbeitsplatzdichte
- Ausbildungsplätze

Wirtschaftskraft

- Gewerbesteuerleistung
- Umsatzentwicklung

Umweltschutz und ökologisches Wirtschaften

- Umweltschutzbewertung mit Bezug auf bisherigen Standort
- Zertifizierung des Betriebs durch ein standardisiertes Umweltmanagementsystem

Insgesamt können in diesem Verfahren von jedem Bewerber 100 Punkte erreicht werden. Die zur Vergabe stehenden Grundstücke werden nach der im Auswahlverfahren erreichten Rangfolge vergeben, wobei mindestens eine Punktezahl von 20 erreicht werden muss, um dem Stadtrat zur Ansiedlung vorgeschlagen zu werden. Ein Abweichen von der Rangfolge ist dann möglich, wenn es sich bei dem Vorhaben um eine Erweiterung am Standort handelt bzw. die Vergabe an einen bestimmten Bewerber durch eine übergeordnete städtische Interessenlage gerechtfertigt ist. Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft hat sich am 22.07.2014 im Rahmen eines Erfahrungsberichtes mit der Neuregelung des Vergabeverfahrens befasst und der Beibehaltung des Verfahrens in der 2011 geänderten Form zugestimmt.

Im Anschluss an ein erfolgreich bestandenes Auswahlverfahren nimmt das zur Ansiedlung empfohlene Unternehmen mit dem Kommunalreferat Vertragsverhandlungen auf. Sobald diese positiv abgeschlossen werden können, wird dem Kommunalausschuss bzw. der Vollversammlung der Grundstückskauf zur endgültigen Entscheidung vorgelegt. Im Rahmen des sich anschließenden Grundstückserwerbs hat der Käufer verschiedene Gewerbebindungen im Kaufvertrag zu übernehmen. So ist u.a. geregelt, dass innerhalb eines Jahres ab notarieller Beurkundung ein Bauantrag zu stellen und innerhalb von drei Jahren das Gebäude bezugsfertig zu erstellen ist. Dabei ist das auf dem erworbenen Grundstück vorhandene Baurecht nach derzeitiger Beschlusslage zu mindestens 51 %, auszunutzen; es darf insgesamt maximal 40 % der errichteten Geschossfläche untervermietet werden. Des weiteren wird der anzusiedelnde Betrieb im Kaufvertrag verpflichtet, bei der Planung und Errichtung des Gebäudes den ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München zu beachten, der weitere Vorgaben an eine ökologisch optimierte Gebäudeplanung stellt.

Neben diesen privatrechtlichen Vorgaben wird die Planung und Realisierung des Gewerbebaus maßgeblich durch öffentliches Bau- bzw. Planungsrecht, insb. einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. sich aus § 34 BauGB ergebenden Rahmenbedingungen

sowie ergänzend durch städtische Satzungen (z.B. die Gestaltungs- und Begrünungssatzung, Stellplatzsatzung) bestimmt.

2. Prüfung der einzelnen Vorschläge:

2.1 Effiziente Ausnutzung der wertvollen Gewerbeflächen durch mehrgeschossige Bauweise

Wie unter 1. bereits ausgeführt, wird das konkrete zur Vergabe kommende Baugrundstück durch das im Bebauungsplan festgesetzte oder nach § 34 BauGB abzuleitende Maß der baulichen Nutzung (durch die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl) bestimmt. Eine Festlegung der Zahl der Vollgeschosse könnte im Bebauungsplan zwar getroffen werden, unterbleibt jedoch in aller Regel schon deshalb, um die Flexibilität bei der Errichtung der Gewerbegebäude nicht zu beschneiden. Die Gewerbegebietsausweisungen für klassisches Gewerbe auf städtischen Flächenpotentialen bewegen sich bisher bei der Geschossflächenzahl zwischen 0,6 und 0,8. Bei einer Ausweisung von 0,8 erfolgt in aller Regel ohnehin eine 2-geschossige Bebauung durch die Ansiedlungsinteressenten, um das teure Baurecht auszuschöpfen.

Es wäre nicht praktikabel, die Mehrgeschossigkeit als weiteres Kriterium im Auswahlverfahren einzuführen, weil im Vorfeld der Grundstücksvergabe die Planungen des Bewerbers noch nicht hinreichend konkret sind, um diesen Punkt überhaupt bewerten zu können.

2.2 Möglichst vollständige Ausnutzung des Baurechts

Bisher sehen die Vertragsauflagen einheitlich vor, das auf dem Grundstück vorhandene Baurecht zu mindestens 51 % auszunutzen. Hintergrund für den eingeräumten Spielraum ist es, dem Unternehmen über eine Baurechtsreserve eine langfristige räumliche Entwicklungsperspektive und damit eine möglichst hohe Standortsicherheit zu bieten. Ohne eine ausreichende Flexibilität besteht das Problem, dass bei einer expansiven betrieblichen Entwicklung das Unternehmen nach erfolgter Betriebsverlagerung zu schnell wieder an räumliche Grenzen stößt, da nur in seltenen Fällen unmittelbar angrenzend Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen.

Es wird auch hier davon abgeraten, den Grad der Baurechtsausnutzung in das Auswahlverfahren zu integrieren, weil zum Zeitpunkt der Durchführung des Vergabeverfahrens noch keine verlässliche Vorhabensplanung seitens der Ansiedlungsinteressenten erwartet werden kann, anhand der die Baurechtsausnutzung hinreichend genau bestimmbar wäre.

Um der Flächenknappheit Rechnung zu tragen, wird erneut vorgeschlagen, in die Kaufverträge generell eine Erhöhung der Baurechtsausnutzung aufzunehmen. Bereits 1993 hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft dem Stadtrat eine Anhebung der Baurechtsausnutzung auf mindestens 75 Prozent vorgeschlagen. Dies wurde seinerzeit

vom Stadtrat mehrheitlich abgelehnt. Seit dieser Zeit hat sich die Gewerbeflächenknappheit nochmals drastisch verschärft; aufgrund des hohen Preisniveaus auf dem Grundstücksmarkt liegt eine möglichst hohe Ausschöpfung des Baurechtes ohnehin im wirtschaftlichen Interesse des Erwerbers. Dem Stadtrat wird deshalb - in Abwägung der genannten Nachteile - eine Anhebung von bisher 51 % auf 75 % vorgeschlagen. Das Kommunalreferat wird gebeten, künftig diese Quote bei den Vertragsverhandlungen vorzusehen. In begründeten Einzelfällen können dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft Ausnahmen zur Entscheidung vorgeschlagen werden.

2.3 Beschränkung oberirdischer Parkplätze auf ein Mindestmaß

Wie bei den vorausgehenden Fragen setzt auch die Frage der Situierung der Stellplätze eine detaillierte Vorhabensplanung voraus, die zum Zeitpunkt des Vergabeverfahrens nicht vorliegt und auch nicht eingefordert werden kann. Deshalb wird auch keine praktikable Möglichkeit gesehen, die Anzahl der oberirdischen Stellplätze als ein bewertungsrelevantes Kriterium in das Auswahlverfahren zu integrieren. Vielmehr besteht auch hier die Möglichkeit, bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung Regelungen in Bezug auf die Stellplätze zu treffen. Daneben spricht auch hier der hohe Grundstückspreis in München im Interesse der Gewerbetreibenden für eine möglichst reduzierte Realisierung oberirdischer Stellplätze.

2.4 Aufstellung eines Freiflächengestaltungsplans mit ökologischer Ausgleichswirkung

Bei gewerblichen Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantrages ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der dann Bestandteil der Baugenehmigung wird. Auch hier gilt, dass ein Freiflächengestaltungsplan erst zusammen mit dem Bauantrag erarbeitet wird, was wiederum nur erwartet werden kann, wenn der Ansiedlungsinteressent bereits den Zuschlag erhalten hat; somit wird dieses Anliegen bereits umgesetzt, allerdings zu einem späteren Zeitpunkt.

2.5 Dach- und Fassadenbegrünung

Nachdem belastbare Aussagen zu Dach- und Fassadenbegrünung ebenfalls erst nach Vorliegen einer Gebäudeplanung getroffen werden können, lässt sich auch dieser Aspekt nicht in das Auswahlverfahren integrieren. Stattdessen gilt ohnehin auch für alle gewerbliche Vorhaben die Freiflächengestaltungssatzung mit ihrer Einforderung von Dach- und Fassadenbegrünung, sofern nicht Festsetzungen der Bebauungspläne spezielle Regelungen hierzu treffen. Zudem verweist auch der mit Kaufvertrag verbindliche ökologische Kriterienkatalog nochmals ausdrücklich auf die Freiflächengestaltungssatzung.

2.6 Gewerbehöfe

Die Entwicklung von städtischen Gewerbehöfen ist seit vielen Jahren fester Bestand-

teil der kommunalen Wirtschaftspolitik. Der Ausblick auf aktuelle Planungen ist im Münchner Gewerbehofprogramm dargestellt, dessen aktuelle Fortschreibung dem Stadtrat in 2017 vorgelegt wird. Aktuell befindet sich der Gewerbehof Nord an der Wilhelmine-Reichart-Straße im Bau, der voraussichtlich 2019 fertiggestellt wird.

3. Vergabe im Erbbaurecht

Nach dem Beschluss der Vollversammlung vom 15.03.2017 sollen künftig selbständig bebaubare städtische Grundstücke bevorzugt im Erbbaurecht vergeben werden. Das RAW und das Kommunalreferat wurden beauftragt, auch bei der Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Gewerbeförderung den Einsatz dieses Instruments zu prüfen. Sobald hierzu ein Lösungsvorschlag entwickelt wurde, soll er dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Aufgrund der hierzu erforderlichen umfangreichen Vorkläarungen und Abstimmungen konnte dieser Aspekt nicht mehr in dieser Vorlage behandelt werden. Der Stadtrat wird hiermit gesondert befasst.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Planungsreferat und dem Kommunalreferat abgestimmt.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Quaas, und der Verwaltungsbeirat für Wirtschaftsförderung, Herr Stadtrat Schmidbauer, haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Eine im Antrag geforderte Anpassung der Ausschreibungskriterien bei der Vergabe von städtischen Gewerbeflächen im Rahmen der Gewerbeförderung wird abgelehnt.
2. Das Anliegen einer möglichst vollständigen Ausnutzung des bestehenden Baurechts auf städtischen Gewerbegrundstücken wird so umgesetzt, dass künftig vom anzuesiedelnden Unternehmen mindestens 75 % des Baurechts auszuschöpfen sind. Das Kommunalreferat wird gebeten, dies in den jeweiligen Vertragsverhandlungen zu berücksichtigen. In begründeten Einzelfällen kann der Stadtrat eine davon abweichende Regelung zulassen.
3. Der Antrag Nr. 14-20 / A 02558 der Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste vom 20.10.2016 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
4. Dieser 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

Josef Schmid
2. Bürgermeister

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 - FB 2

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

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

An Kommunalreferat

An Referat für Stadtplanung und Bauordnung

z.K.

Am