

Neuregelung des Vergabeverfahrens für städtische Gewerbeflächen im Rahmen der Gewerbeförderung und der gewerblichen Bindungen

Neues Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen: wirtschaftliche und ökologische und soziale Aspekte berücksichtigen

Antrag Nr. 14-20 / A 04501 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 05.10.18

Kommunale Liegenschaftspolitik: mehr Transparenz bei der Vergabe städtischer Gewerbe-Grundstücke

Antrag Nr. 14-20 / A 04619 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 31.10.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14074

3 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 16.07.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Neuregelung des Vergabeverfahrens für städtische Gewerbeflächen im Rahmen der Gewerbeförderung und Anpassung der gewerblichen Bindungen
Inhalt	Darstellung des überarbeiteten Auswahlverfahrens zur Vergabe von städtischen Gewerbeflächen
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft stimmt dem aktualisierten Auswahlverfahren bei der Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken und der Anpassung der gewerblichen Bindungen in der dargestellten Form zu.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Auswahlverfahren, Grundstücksvergabe, städtische Gewerbeflächen, Erbpacht, Gewerbebindungen, Share Deal
Ortsangabe	-/-

**Neuregelung des Vergabeverfahrens für städtische Gewerbeflächen im Rahmen der
Gewerbeförderung und der gewerblichen Bindungen**

**Neues Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen: wirtschaftliche und ökologi-
sche und soziale Aspekte berücksichtigen**

Antrag Nr. 14-20 / A 04501 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 05.10.18

**Kommunale Liegenschaftspolitik: mehr Transparenz bei der Vergabe städtischer
Gewerbe-Grundstücke**

Antrag Nr. 14-20 / A 04619 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 31.10.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14074

3 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 16.07.2019 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag des Referenten	1
1. Ausgangslage	1
1.1 Stadtratsanträge	1
1.2 Anpassungsbedarf beim bisherigen Vergabeverfahren	1
2. Änderungen	2
2.1 Überblick / Struktur	2
2.2. Erläuterung der neuen Bewertungskriterien	4
2.3 Anpassung von bestehenden Bewertungskriterien	6
2.4 Nicht berücksichtigte Bewertungskriterien	8
3. Gewerbliche Bindungen	9
II. Antrag des Referenten	11
III. Beschluss	12

Neuregelung des Vergabeverfahrens für städtische Gewerbeflächen im Rahmen der Gewerbeförderung und der gewerblichen Bindungen

Neues Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen: wirtschaftliche und ökologische und soziale Aspekte berücksichtigen

Antrag Nr. 14-20 / A 04501 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 05.10.18

Kommunale Liegenschaftspolitik: mehr Transparenz bei der Vergabe städtischer Gewerbe-Grundstücke

Antrag Nr. 14-20 / A 04619 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL
vom 31.10.2018

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14074

3 Anlagen

**Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 16.07.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

1.1 Stadtratsanträge

Die Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste hat am 05.10.2018 den Antrag Nr. 14-20 / A 04501 gestellt (Anlage 1), wonach das Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen überarbeitet werden soll. Das Auswahlverfahren soll eine ausgewogene Bewertung von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Kriterien der Unternehmen ermöglichen. Um das Innovationspotenzial der Bewerber für eine städtische Gewerbefläche besser beurteilen zu können, sollen neue Bewertungskriterien beispielsweise für die Bereiche Ökologie und Technologie sowie für moderne Arbeitsstrukturen oder Arbeitszeitmodelle entwickelt werden. In einem weiteren Antrag (Nr. 14-20 / A 04619 vom 31.10.2018, Anlage 2) fordert die Stadtratsfraktion Die Grünen – rosa liste, dass städtische Gewerbegrundstücke nur dann an Gesellschaften vergeben werden, wenn die Weitergabe von Anteilen im Rahmen von „Share Deals“ vertraglich unterbunden wird.

1.2 Anpassungsbedarf beim bisherigen Vergabeverfahren

Ergänzend zu den Stadtratsanträgen können folgende Anpassungen in einem überarbeiteten Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen aufgegriffen werden:
Bislang wurden klassische und höherwertige Gewerbebetriebe im Auswahlverfahren nach den gleichen Kriterien und Schwellenwerten beurteilt. Bei klassischem Gewerbe handelt

es sich um produzierende Unternehmen oder Handwerksbetriebe, die Emissionen auslösen und in der Regel Grundstücke mit einer geringen baulichen Dichte und Lagerflächen nachfragen. Höherwertiges Gewerbe entspricht einer büroähnlichen Struktur, ist stapelbar und verursacht allenfalls geringe Emissionen. Die statistische Auswertung von 211 Bewerbungen von Unternehmen, die seit 2011 an Vergabeverfahren teilgenommen haben, hat ergeben, dass zwischen klassischen und höherwertigen Unternehmen bzgl. der in den Vergabeverfahren erzielten Werte signifikante Unterschiede bestehen. Um eine bessere Vergleichbarkeit der Bewerber zu ermöglichen, soll zukünftig ein – auf die jeweilige Gewerbeart angepasstes - Auswahlverfahren herangezogen werden.

Um dem erhöhten Druck auf den Wohnungsmarkt im Ballungsraum München entgegen zu wirken, sollen daneben Unternehmen, die sich am Werkswohnungsbau aktiv beteiligen und zusätzlichen Wohnraum für Beschäftigte und Auszubildende zur Verfügung stellen, im neuen Vergabeverfahren begünstigt werden.

Zum Dritten verfügt die Stadt München nur noch in sehr begrenztem Maße über städtische Gewerbeflächenangebote. Um insbesondere in München bereits ansässigen Firmen eine Perspektive zu bieten, soll über ein neues Bewertungskriterium der Ortsbezug und die regionale Verflechtung in die Bewertung mit einfließen.

In der Vergangenheit wurde zudem mehrfach der Wunsch geäußert, ein zusätzliches Gewerbeflächenangebot über die bauliche Verdichtung von bestehenden Gewerbegrundstücken zu schaffen. Eine bauliche Verdichtung wird aus Sicht des Referats für Arbeit und Wirtschaft grundsätzlich begrüßt, allerdings bemisst sich die Bebaubarkeit eines Grundstücks am jeweils vorhandenen Baurecht. Firmen, die den Zuschlag für eine städtische Gewerbefläche erhalten, sollen über die gewerblichen Bindungen verpflichtet werden, das bestehende Baurecht statt wie bisher zu 75 % zukünftig zu 95 % auszuschöpfen. Die bauliche Verdichtung ist deshalb als weiteres Bewertungskriterium für das neue Vergabeverfahren nicht geeignet.

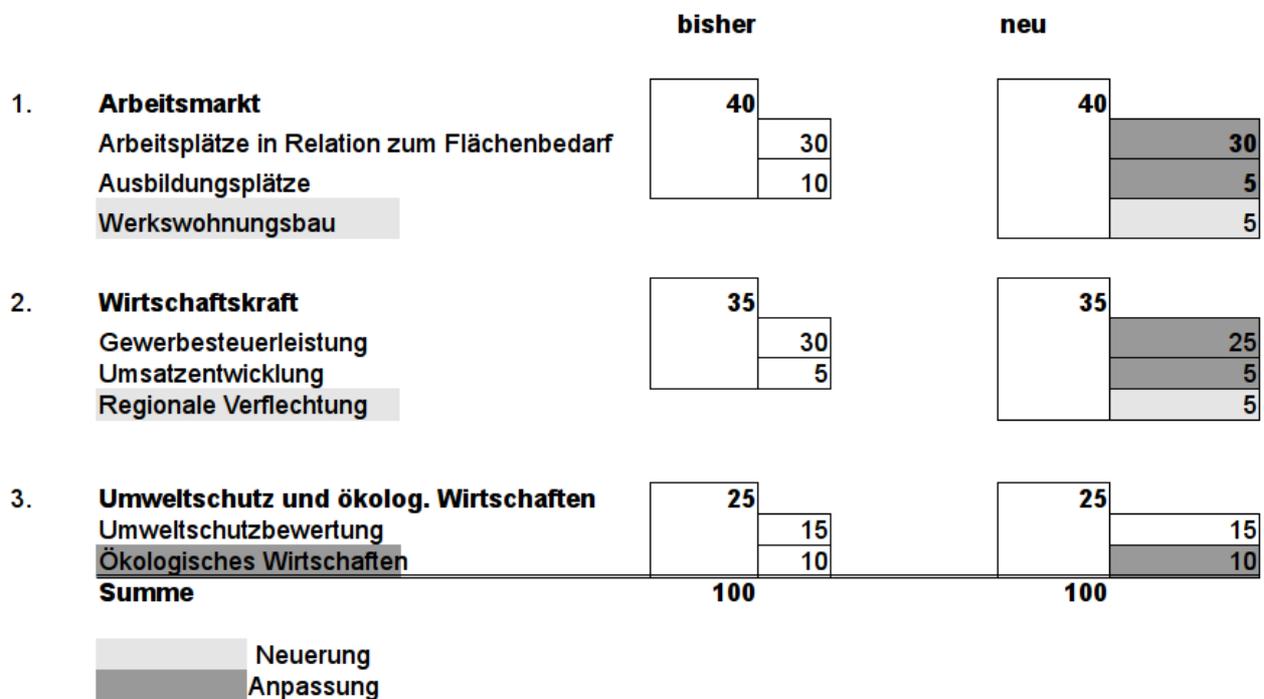
2. Änderungen

2.1 Überblick / Struktur

Das bisherige Auswahlverfahren ist so aufgebaut, dass die einzelnen Beurteilungskriterien den drei Kategorien Arbeitsmarkt, Wirtschaftskraft und Umweltschutz / ökologisches Wirtschaften zugeordnet sind. An dieser Struktur soll auch in der überarbeiteten Form des Auswahlverfahrens festgehalten werden. Ausgerichtet auf die wirtschaftspolitischen Erfordernisse und auf die unterschiedlichen Gewerbetypen werden die neuen Bewertungskriterien „Werkswohnungsbau“ und „Regionale Verflechtung“ entwickelt. Beim Kriterium „Ökologisches Wirtschaften“ werden zeitgemäße neue Bewertungsattribute vorgelegt. Innerhalb der Bewertungskategorien Arbeitsmarkt und Wirtschaftskraft werden die Gewichtungen durch die Einführung der neuen Kriterien verschoben.

Die statistische Auswertung der Vergabeverfahren seit 2011 hat neben den stark variierenden Ergebnissen zwischen einfachem und höherwertigem Gewerbe auch Optimierungsmöglichkeiten bei der Arbeitsplatz-, der Ausbildungsplatz-, der Gewerbesteuerdichte, bei der Umsatzentwicklung sowie bei der Umweltschutzbewertung aufgezeigt. Für eine bessere Differenzierbarkeit der sich bewerbenden Unternehmen werden einzelne Bewertungsrahmen und Schwellenwerte angepasst und im neuen Vergabeverfahren berücksichtigt. Die folgende Übersicht soll die vorgeschlagenen Änderungen aufzeigen:

Übersicht Auswahlverfahren



Nach der aktuellen Beschlussvorlage zur künftigen Vergabe von Gewerbeflächen und Kerngebieten (MK) im Erbbaurecht Nr. 14-20 / V 14315 sollen selbständig bebaubare städtische Grundstücke grundsätzlich im Erbbaurecht vergeben werden. Über die Vergabe von Flächen im Erbbau sichert sich die Stadt München den langfristigen Erhalt von Gewerbepotenzialen und kann auch zukünftig durch erneute Flächenvergaben wirtschaftspolitische Impulse setzen. Neben dieser vom Stadtrat zu treffenden Regelung bezüglich einer Vergabe von Gewerbestandstücken im Erbbaurecht wird dem Stadtrat nun hier eine Ausnahme vorgeschlagen, wenn es sich bei dem Ansiedlungsinteressenten um ein Unternehmen mit einer herausragenden wirtschaftspolitischen Bedeutung (> 60 Punkte im Auswahlverfahren und mindestens 20 Punkte Differenz zum Bestplatzierten aus dem Bewerberpool Erbpacht) handelt.

Auch bei einer Vergabe im Erbbau sollen nur Unternehmen für eine Ansiedlung auf einer städtischen Gewerbefläche empfohlen werden, wenn sie im Auswahlverfahren eine Mindestpunktzahl von 20 (Kappungsgrenze) erzielen.

2.2 Erläuterung der neuen Bewertungskriterien

2.2.1 Werkwohnungsbau / Bereitstellung von Wohnraum

Entsprechend der aktuellen Prognose wird die Bevölkerung in München bis Ende 2030 auf ca. 1,8 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner wachsen. Damit verbunden wird auch die Anzahl der Erwerbstätigen von derzeit 1,09 Mio. auf ca. 1,2 Mio. im Jahr 2030 steigen. Der kontinuierliche Anstieg der Einwohnerzahlen führt zu einem erhöhten Druck auf den Wohnungsmarkt. Ziel ist es, Unternehmen im neuen Vergabeverfahren zu begünstigen, die sich am Werkwohnungsbau aktiv beteiligen und Wohnraum für Beschäftigte und Auszubildende zur Verfügung stellen.

Um eine Werksmietwohnung (§ 576 BGB) handelt es sich dann, wenn das Bestehen eines Dienst-, Arbeits-, oder Ausbildungsverhältnisses die Geschäftsgrundlage für den Abschluss des Mietvertrages war. Man unterscheidet zwischen allgemeinen Werkwohnungen und funktionsgebundenen Werkwohnungen. Bei einer funktionsgebundenen Werkwohnung besteht ein räumlicher und funktionsgebundener Zusammenhang in Bezug auf die ausgeübte Tätigkeit, was bei der allgemeinen Werkwohnung nicht der Fall ist. Der Vermieter muss nicht zwingend der Arbeitgeber sein, jedoch müssen Vermieter und Arbeitgeber in einer rechtlichen Beziehung zueinander stehen. So kann der Arbeitgeber beispielsweise an der vermietenden Wohnungsbaugesellschaft beteiligt sein.

Folgende Beteiligungen eines Unternehmens sind im Stadtgebiet München oder der Region München denkbar:

- Klassischer Werkwohnungsbau: Das Unternehmen kauft oder hält ein geeignetes Grundstück und baut darauf entsprechenden Wohnraum. Die Belegung und Verwaltung des Wohnungsbestands übernimmt das Unternehmen selbst oder lagert dies auf einen Dienstleister aus.
- Kooperation des Unternehmens mit einem Wohnungsunternehmen bzw. Investor durch Ankauf oder Sicherung von Belegrechten für Wohnungen.
- Kooperation des Unternehmens mit einer Wohnungsbaugenossenschaft oder Gründung einer eigenen Genossenschaft für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit entsprechenden Belegungsrechten.

Wegen der großen wirtschaftspolitischen Bedeutung können für den Werkwohnungsbau in München und der Region München bis zu 5 Punkte vergeben werden.

Folgender Bewertungsschlüssel wird angesetzt:

- 1 Wohneinheit pro 20 Beschäftigte 5 Punkte

- 1 Wohneinheit pro 30 Beschäftigte 4 Punkte
- 1 Wohneinheit pro 40 Beschäftigte 3 Punkte
- 1 Wohneinheit pro 50 Beschäftigte 2 Punkte
- 1 Wohneinheit pro 60 Beschäftigte 1 Punkt

Es soll darauf abgestellt werden, wie viele Wohneinheiten bzw. Belegungsrechte für Beschäftigte des Unternehmens zum Zeitpunkt der Bewerbung in München und der Region München zur Verfügung stehen und nachgewiesen werden.

2.2.2 Regionale Verflechtung

Unternehmen, die bereits am Standort München bzw. in der Region angesiedelt sind, sollen bei einer Gesamtverlagerung oder Erweiterung im räumlichen Umgriff bis zu 5 Punkte erhalten. Das Bewertungskriterium soll die bestehende Verflechtung eines Unternehmens mit seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Kunden sowie den Lieferanten des Unternehmens in die Betrachtung einbeziehen. Die Fortführung und der Ausbau von bestehenden Kunden- und Lieferbeziehungen der Bewerber sollen positiv bewertet werden. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von bereits angesiedelten Unternehmen haben i.d.R. bereits eine Wohnung in der Nähe zum bisherigen Unternehmensstandort und lösen – im Vergleich zu einer Neuansiedlung - durch eine Verlagerung/Erweiterung unmittelbar keinen zusätzlichen Wohnraumbedarf aus. Zusätzliche Pendlerverkehre werden durch die Verlagerung in räumlicher Nähe verhindert.

Liegen der zu verlagernde oder zu erweiternde derzeitige Standort (Hauptsitz, Niederlassung, Filiale) des sich bewerbenden Unternehmens und die zu vergebende Gewerbefläche weniger als

- 5 km (Luftlinie) auseinander, erhält die Firma 5 Punkte
- 10 km (Luftlinie) auseinander, erhält die Firma 4 Punkte
- 15 km (Luftlinie) auseinander, erhält die Firma 3 Punkte
- 25 km (Luftlinie) auseinander, erhält die Firma 2 Punkte
- 40 km (Luftlinie) auseinander, erhält die Firma 1 Punkt

Die Auswertung der Vergabeverfahren hat ergeben, dass 167 der 211 Unternehmen, die seit 2011 an einem Auswahlverfahren teilgenommen haben, bereits in München ihren Firmensitz oder eine Niederlassung haben. Von den restlichen 44 Unternehmen haben 30 Firmen (68 %) ihren Sitz in der Region München.

2.2.3 Ökologisches Wirtschaften

Im bisherigen Verfahren wurden die Bemühungen eines Unternehmens für den Umweltschutz daran gemessen, ob der sich bewerbende Betrieb durch ein standardisiertes Umweltmanagementsystem wie z. B. ISO 14.001, EMAS oder Ökoprotit zertifiziert ist. Da 94 % der Firmen hier keinen Punkt erzielt haben, wurden neue Bewertungsparameter entwickelt. Ökologisches Wirtschaften von Firmen kann sehr vielfältige Ausprägungen ha-

ben und hat für die Stadt München eine große Bedeutung. Im überarbeiteten Vergabeverfahren finden neben der Aufnahme von weiteren Ökozertifizierungen zukünftig auch Einzelmaßnahmen Berücksichtigung. Das Bewertungskriterium gilt für Vergaben an klassisches und höherwertiges Gewerbe. Insgesamt können maximal 10 Punkte erzielt werden.

a) Ökologische Einzelmaßnahmen

Als „ökologische Einzelmaßnahmen“ gelten nachweisbar umgesetzte Projekte und Aktivitäten, die die Umweltauswirkungen des Unternehmens positiv beeinflusst haben. Insbesondere werden anerkannt:

- Umstellen auf Ökostrom
- Investitionen im Bereich Elektromobilität (z.B. Ladeinfrastruktur, Fahrzeuge)
- Investitionen im Bereich „umweltfreundliche Prozesse und Produktion“ (z.B. Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft, Filtertechnologien)
- Maßnahmen im Bereich umweltfreundlicher Beschaffung
- Maßnahmen im Bereich betriebliches Mobilitätsmanagement (z.B. Förderung von Fahrgemeinschaften, ökologische Ausrichtung der Dienstwagen oder der Dienstreise-richtlinie)
- Durchgeführte Energieberatung (z.B. im Rahmen des Förderprogramms der Stadt München)
- Teilnahme an Modellprojekten zum Thema Klimaschutz der Stadt München

Pro Maßnahme kann ein Punkt erzielt werden. Die genannten Maßnahmen sind exemplarisch und nicht abschließend. Im Teilbereich „ökologische Einzelmaßnahmen“ können maximal 3 Punkte erzielt werden.

b). Berücksichtigung von Öko-Zertifikaten

Der Nachweis erfolgt über das Zertifikat oder eine Urkunde. Sofern ein Öko-Zertifikat vorliegt, ist eine Kombination oder Aufsummieren mit einer „ökologischen Einzelmaßnahme“ nicht möglich, da diese Einzelmaßnahmen oft Bestandteil der Zertifizierung sind und eine Abgrenzung nicht möglich ist.

- Durchführung eines Energieaudits gemäß DIN EN 16247: 4 Punkte
- Einführung eines Energiemanagementsystems gemäß ISO 50.001 oder Einführung eines alternativen ggfs. branchenspezifischen Umweltmanagementsystems (z.B. QuB): 5 Punkte
- Auszeichnung als ÖKOPROFIT-Betrieb: 6 Punkte
- Einführung eines Umweltmanagementsystems gemäß ISO 14.001: 8 Punkte
- Einführung eines Umweltmanagementsystems gemäß EMAS: 10 Punkte

2.3. Anpassungen von bestehenden Bewertungskriterien

Wie unter Punkt 2.1 bereits ausgeführt, hat die statistische Auswertung der Vergabeverfahren seit 2011 ergeben, dass für eine bessere Differenzierbarkeit der Bewertungsrah-

men einiger Kriterien angepasst werden sollte. Zudem ist bei Betrieben des höherwertigen Gewerbes üblicherweise von einer stapelbaren Nutzung mit büroähnlichen Gebäudestrukturen auszugehen. Dabei können die höherwertigen Gewerbegrundstücke je nach städtebaulichem Kontext eine große Bandbreite hinsichtlich der festgesetzten Geschossflächenzahl aufweisen. Es erscheint daher nur konsequent, dass im überarbeiteten Verfahren für höherwertige Gewerbeflächen künftig die realisierbare Geschossfläche als Bezugsgröße für den jeweiligen Bewertungsrahmen herangezogen wird und nicht mehr die Grundstücksfläche; auf diese Weise lässt sich vermeiden, dass sich bei unterschiedlichen baulichen Dichten Verzerrungen bei den flächenbezogenen Bewertungskriterien ergeben. Für die Grundstücke zur Ansiedlung von klassischem Gewerbe kann auch weiterhin die Grundstücksfläche als Bezugsgröße herangezogen werden, da sich das Nutzungsmaß bei dieser Flächenkategorie deutlich homogener darstellt.

2.3.1 Bewertungsrahmen Arbeitsplatzdichte

Die statistische Auswertung hat gezeigt, dass Betriebe des höherwertigen Gewerbes mit durchschnittlich 40,3 Arbeitsplätzen pro 1.000 m² Grundstücksfläche eine signifikant höhere Arbeitsplatzdichte aufweisen als klassisches Gewerbe (8,4 Arbeitsplätze/1.000 m²). Die maximale Punktezahl von 30 wurde bisher ab einem Schwellenwert von 25 Arbeitsplätzen pro 1.000 m² Grundstücksfläche erreicht. Dieser Bewertungsrahmen kann zukünftig für klassische Betriebe unverändert gelten. Durch den vergleichsweise hohen Anteil an Büroarbeitsplätzen ist es für höherwertiges Gewerbe i.d.R. einfach den Schwellenwert zu erreichen. Deshalb soll bei diesen Firmen der Bewertungsrahmen für eine maximale Punktezahl (von ebenfalls 25 Punkten) auf 40 Arbeitsplätze pro 1.000 m² Geschossfläche angehoben werden.

2.3.2 Bewertungsrahmen Ausbildungsdichte

Wegen der Einführung des Bewertungskriteriums „Werkwohnungsbau“ von Firmen wurde die Wertigkeit des Kriteriums „Ausbildungsplätze“ von 10 auf 5 Punkte reduziert. Alle Unternehmen, die sich seit 2011 um eine städtische Gewerbefläche beworben haben, besetzen durchschnittlich 1,8 Ausbildungsplätze. Die Unternehmen haben im Durchschnitt nur 2,45 Punkte von 10 möglichen Punkten beim Kriterium Ausbildungsplätze erhalten. 119 Betriebe (57 %) haben bei diesem Kriterium null Punkte erzielt. Der Schwellenwert für die Ausbildungsdichte liegt momentan bei 2 Ausbildungsplätzen pro 1.000 m². Diesen Wert erzielen nur 8 % der Betriebe des klassischen Gewerbes und nur 14 % des höherwertigen Gewerbes. Selbstverständlich genießt die Ausbildung von qualifizierten Arbeitskräften für Handwerks- und Gewerbebetriebe bei der Stadt München nach wie vor eine hohe Priorität. Die statistische Auswertung lässt aber vermuten, dass dieser Bewertungsrahmen bislang zu hoch angesetzt war. Es wird deshalb vorgeschlagen den Schwellenwert auf einen Ausbildungsplatz pro 1.000 m² Grundstücksfläche (für klassisches Gewerbe) bzw. Geschossfläche (für höherwertiges Gewerbe) anzupassen. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, dass die Ausbildungsquote in Deutschland im Zeitraum 2008-2015 von 6,5 % auf 5,1 % zurückgegangen ist.

2.3.3 Bewertungsrahmen Gewerbesteuerleistung

Die Gewerbesteuerleistung stellt mit der Arbeitsplatzdichte das bislang gewichtigste Kriterium im Vergabeverfahren dar und berechnet sich aus dem Durchschnitt der Gewerbesteuerleistungen eines Bewerbers in den vergangenen 5 Jahren. Die Wertigkeit des Kriteriums „Gewerbesteuer“ wird wegen der Einführung des neuen Kriteriums „Regionale Verflechtung“ von derzeit 30 Punkten auf 25 Punkte reduziert. Die statistische Auswertung hat ergeben, dass die Gewerbesteuerdichte von höherwertigem Gewerbe fast 15-mal höher ist als bei klassischem Gewerbe. 60 % des höherwertigen Gewerbes weisen eine Gewerbesteuerleistung auf, die über dem derzeitigen Maximalwert von 20 €/m² liegt, jedoch nur 14,5 % des klassischen Gewerbes. Für eine bessere Differenzierbarkeit wird für höherwertiges Gewerbe der Bewertungsrahmen auf 50 €/m² Geschossfläche erhöht. Für klassisches Gewerbe wird die Obergrenze von 20 €/m² Grundstücksfläche beibehalten.

Soweit sich Unternehmen mit Firmensitz außerhalb Deutschlands um ein städtisches Gewerbegrundstück bewerben, wird – für die direkte Vergleichbarkeit der Ergebnisse – wie bisher statt der Gewerbesteuer der Gewinn, als einkommens- und körperschaftsteuerliches Ergebnis eines Unternehmens herangezogen.

2.3.4 Bewertungsrahmen Umsatzentwicklung

Beim Kriterium Umsatzentwicklung wird der Durchschnitt der jährlichen Veränderung der Umsätze eines Unternehmens über 5 Jahre hinweg betrachtet. Der untere Grenzwert liegt derzeit bei 2,5 %, der oberere Grenzwert bei 10 %. Da 90 Unternehmen (42 %) den Höchstwert von 10 % übersteigen und 32 Unternehmen (15 %) sogar ein Umsatzwachstum von über 25 % erzielen, wird die Ausweitung des Intervalls von 2,5 % bis 25 % für höherwertiges Gewerbe vorgeschlagen. Für klassisches Gewerbe wird ein Bewertungsintervall von 2,5 % bis 15 % als sinnvoll erachtet.

2.4 Nicht berücksichtigte Bewertungskriterien

2.4.1 Sozial- und gesellschaftspolitisches Engagement

Viele Firmen übernehmen über das rein wirtschaftliche Handeln hinaus Verantwortung und engagieren sich für ihre Beschäftigten und die Gesellschaft. Beispielsweise werden über gesetzliche Verpflichtungen hinaus Maßnahmen zur Frauenförderung und der Gleichstellung, der Familienfreundlichkeit bei Arbeitszeitmodellen oder Urlaubsregelungen, der Integration von Flüchtlingen oder der Integration von Menschen mit Behinderungen umgesetzt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft befürwortet ausdrücklich das sozial- und gesellschaftspolitische Engagement von Firmen, sieht jedoch deutliche Grenzen, diese Maßnahmen im Kontext eines Vergabeverfahrens für Gewerbeflächen vergleichbar - und ohne Hinzuziehung von Expertinnen und Experten - zu bewerten. Auch die Zertifizierung einer Bewerberin bzw. eines Bewerbers als Benefit Corporation Unternehmen (Unternehmensform, mit der Gemeinwohl und privatwirtschaftlicher Nutzen besser vereinbar gemacht werden sollen) wird in ihrem selbstverpflichtenden Charakter nicht als geeignet

angesehen, um als Kriterium für die Vergabe eines Gewerbegrundstücks herangezogen werden zu können. Die dauerhafte Einhaltung dieser Selbstverpflichtung wäre im Rahmen eines Vergabeverfahrens nicht objektiv überprüfbar und ein Verstoß bliebe ohne Folgen. Die Nachhaltigkeitsrichtlinie der EU von 2017 verpflichtet kapitalmarktorientierte Unternehmen sowie Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen, die im Schnitt eines Geschäftsjahres mehr als 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigen und deren Bilanzsumme entweder mehr als 20 Millionen Euro beträgt oder deren Umsatzerlöse sich auf mehr als 40 Millionen Euro belaufen, nicht nur zu ihrem finanziellen, sondern auch zu ihrem sozialen und ökologischen Handeln Rechenschaft abzulegen. Gerade die zahlreichen kleinen Handwerksbetriebe und inhabergeführten Unternehmen wären aufgrund geringerer personeller und finanzieller Ressourcen durch eine entsprechende Regelung benachteiligt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft sieht hier die Gefahr einer Überinstrumentalisierung des Vergabeverfahrens und empfiehlt auf das Kriterium „Sozial- und gesellschaftspolitisches Engagement“ zu verzichten.

2.4.2 Innovationspotenzial Technologie

Die bisherige Praxis hat gezeigt, dass das Kriterium „Innovationspotenzial Technologie“ ein schwer zu fassendes Kriterium darstellt. Die Festlegung auf objektiv vergleichbare Kennziffern oder Parameter (z.B. Anzahl von Ingenieuren bezogen auf die Beschäftigten, Anteil der Ausgaben für Forschung und Entwicklung bemessen am Gesamtumsatz pro Jahr, Umsetzung von Digitalisierungsmaßnahmen, Anzahl der erteilten Patente bezogen auf die Beschäftigten), die gleichermaßen für Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und höherwertiges Gewerbe herangezogen werden könnten, ist nur mit Unschärfen möglich. Auch lassen sich der Innovationsgrad von Produkten, Verfahren oder Dienstleistungen nicht ohne detaillierteres Expertenwissen beurteilen, das nur mit großem Aufwand beigebracht werden könnte. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft empfiehlt deshalb auf dieses Kriterium zu verzichten.

3. Gewerbliche Bindungen

3.1 Ausschluss von Share Deals bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken

Bei einem sog. Share Deal werden im Gegensatz zu einem sog. Asset Deal nicht einzelne Wirtschaftsgüter (z.B. Grundstücke) eines Unternehmens gekauft, sondern ein Käufer erwirbt vom Verkäufer Anteile an einer grundbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaft. Nach derzeit geltender Rechtslage wird im Fall eines Share Deals Grunderwerbssteuer nur dann ausgelöst, wenn mindestens 95 % der Gesellschaftsanteile an einer grundbesitzenden Personen- oder Kapitalgesellschaft innerhalb von 5 Jahren übertragen werden. Das bedeutet, dass Grunderwerbssteuer solange legal vermieden wird, wie maximal 94,9 % der Anteile von einem Käufer erworben werden und 5,1 % beim Verkäufer verbleiben. Share Deals sind in der Immobilienbranche gerade bei umfangreichen Transaktionen sehr verbreitet.

Beim Verkauf einer städtischen Gewerbefläche bzw. der Vergabe eines Erbbaurechts erfolgt die Übertragung entweder an das Unternehmen (z.B. Firmeninhaber) oder eine Objekt- bzw. Besitzgesellschaft. Im Zeitraum 2015-2018 erfolgte bei 60 % der Grundstücksverkäufe im Rahmen der Gewerbeförderung ein Verkauf an eine Gesellschaft. Dies geschieht in der Regel auch aus steuerlichen Gründen im Rahmen einer Betriebsaufspaltung und dient einer Minimierung des Haftungsrisikos.

Der Käufer einer städtischen Gewerbefläche – unabhängig, ob eine Privatperson, eine Firma oder eine Besitzgesellschaft erwirbt – entrichtet dabei die Grunderwerbssteuer (von der die Stadt einen Anteil von 8/21 des örtlichen Aufkommens erhält). Die vertraglichen Bindungen sehen vor, dass ein Weiterverkauf des Grundstücks innerhalb der gewerblichen Bindungsfrist von zehn Jahren ab der notariellen Beurkundung nur mit Zustimmung der Stadt erfolgen kann. Die Stadt stimmt hierbei in aller Regel zu, wenn der Käufer in vollem Umfang die vertraglichen Pflichten übernimmt. In die gewerblichen Bindungen im Kaufvertrag könnte theoretisch auch eine Regelung aufgenommen werden, die eine Übertragung von Anteilen an der Besitzgesellschaft an einen Dritten dann ausschließt, wenn mit der gewählten Beteiligungsquote Grunderwerbssteuer vermieden wird.

Dies ist aus Sicht des Referats für Arbeit und Wirtschaft jedoch wirtschaftspolitisch problematisch, da gerade über die Übertragung bzw. den Verkauf von Firmenanteilen z.B. bei einem Handwerksbetrieb oftmals die Unternehmensnachfolge eingeleitet, eine langfristige strategische Kooperation mit einer anderen Firma eingegangen oder Kapital beschafft wird. Zusätzlich würde eine entsprechende Regelung in den Kaufverträgen bedeuten, dass eine vom Gesetzgeber eingeräumte steuerliche Gestaltungsmöglichkeit ausschließlich für Unternehmen, die von der Stadt ein Grundstück erwerben, privatrechtlich beschnitten würde. Es ist zu erwarten, dass eine derartige Regelung seitens der Marktteilnehmer als zu einschneidend empfunden würde und zusammen mit der ebenfalls von den Unternehmen kritisch gesehenen Vergabep Praxis, Gewerbegrundstücke künftig nur mehr in Erbpacht zu vergeben, die Handlungsspielräume für eine städtische Gewerbeflächenpolitik nochmals empfindlich einschränken könnte. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft schlägt deshalb vor, von einer vertraglichen Regelung zur Unterbindung von Share Deals abzusehen. Zudem arbeitet auch der Gesetzgeber bereits an einer Änderung des bestehenden Rahmens, indem er die relevante Beteiligungshöhe von 95 % auf 90 % absenken und die Haltefrist von 5 auf 10 Jahre verlängern will.

3.2 Vollständige Ausnutzung des Baurechts

Bisher sehen die Vertragsauflagen vor, das auf dem Grundstück vorhandene Baurecht zu mindestens 75 % auszunutzen. Um der Gewerbeflächenknappheit Rechnung zu tragen, wird dem Stadtrat vorgeschlagen, in die Kaufverträge generell eine Erhöhung der Baurechtsausnutzung auf 95 % aufzunehmen. Aufgrund des hohen Preisniveaus auf dem Grundstücksmarkt liegt eine möglichst hohe Ausschöpfung des Baurechts ohnehin im

wirtschaftlichen Interesse des Erwerbers. Im Gegenzug wird die – ebenfalls in den gewerblichen Bindungen festgelegte – gewerbliche Eigennutzung von derzeit 60 % auf 51 % der Geschossfläche reduziert. Das Kommunalreferat wird gebeten, künftig diese Anteile bei den Vertragsverhandlungen zu berücksichtigen. In begründeten Einzelfällen können dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft Ausnahmen zur Entscheidung vorgelegt werden.

Aufgrund des begrenzten Flächenangebots sollen Grundstücke, die für eine einfache gewerbliche Nutzung vorgesehen sind und zugleich über ein hohes Baurecht (z.B. Geschossflächenzahl > 1,6) verfügen, für die Errichtung von privaten Gewerbehöfen vergeben werden. Mit diesen privaten Gewerbehöfen sollen kleinen und mittleren Betrieben und Handwerksunternehmen, die besondere Anforderungen an die Infrastruktur haben, wie z.B. eine hohe Deckenbelastbarkeit, in verdichteter und gestapelter Bauweise geeignete Standorte angeboten werden. Die Suche nach einem Betreiber erfolgt durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft mittels einer Konzeptausschreibung. Wie auch bisher entscheidet der Stadtrat über die Vergabe der Gewerbefläche. Die Inhalte für eine entsprechende Konzeptausschreibung werden dem Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft bei der Vermarktung eines konkreten Gewerbegrundstücks sowie nach Marktsondierungsgesprächen mit Interessenten zur Entscheidung vorgelegt.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft berichtet dem Stadtrat nach drei Jahren oder nach der Vergabe von zehn städtischen Gewerbeflächen über die Erfahrungen mit dem neuen Vergabeverfahren.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Richard Quaas, und der Verwaltungsbeirat für Wirtschaftsförderung, Herr Stadtrat Mario Schmidbauer, sowie die Antragstellerinnen und Antragsteller haben jeweils einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft stimmt dem im Vortrag dargestellten aktualisierten Auswahlverfahren für die Vergabe von Gewerbeflächen im Rahmen der Gewerbeförderung zu.
2. Die Aufnahme einer vertraglichen Regelung in einen Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag über ein Gewerbegrundstück, die eine Übertragung von Anteilen an der grundstücksbesitzenden oder erbbauberechtigten Gesellschaft an einen Dritten dann ausschließt,

wenn mit der gewählten Beteiligungsquote Grunderwerbssteuer vermieden wird (sog. Share Deal), wird abgelehnt.

3. Das Anliegen einer möglichst vollständigen Ausnutzung des bestehenden Baurechts auf den städtischen Gewerbegrundstücken wird so umgesetzt, dass künftig vom ansiedelnden Unternehmen mindestens 95 % des Baurechts auszuschöpfen sind. Der Anteil der gewerblichen Eigennutzung wird auf mindestens 51 % der Geschossfläche festgelegt. Das Kommunalreferat wird gebeten, dies in den jeweiligen Vertragsverhandlungen zu berücksichtigen. In begründeten Einzelfällen kann der Stadtrat eine davon abweichende Regelung zulassen.
4. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04501 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 05.10.18 und der Antrag Nr. 14-20 / A 04619 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 31.10.2018 sind hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
5. Dem Stadtrat wird nach drei Jahren oder nach der Vergabe von zehn städtischen Gewerbeflächen über die Erfahrungen mit dem neuen Vergabeverfahren berichtet.
6. Ziffer 5 dieses Beschlusses unterliegt 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

Clemens Baumgärtner-
Berufsm. StR

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 II-6

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.

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

2. An das Kommunalreferat

z.K.

Am