

Reform der Kriterien beim Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen im Rahmen der Gewerbeförderung

In die Zukunft wirtschaften – Reform der Kriterien zur Vergabe von städtischen Gewerbeflächen

Antrag Nr. 20-26 / A 01746 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste, SPD / Volt-Fraktion vom 23.07.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05968

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 05.04.2022 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zur beiliegenden Beschlussvorlage

Anlass	Antrag Nr. 20-26 / A 01746 der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste, SPD / Volt – Fraktion vom 23.07.2021
Inhalt	Änderung von Kriterien bei der Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke.
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	-/-
Entscheidungsvorschlag	Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft stimmt der Anpassung der Kriterien beim Vergabeverfahren für städtische Gewerbegrundstücke in der dargestellten Form zu.
Gesucht werden kann im RIS auch nach	Grundstücksvergabe, städtische Gewerbegrundstücke
Ortsangabe	-/-

Reform der Kriterien beim Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen im Rahmen der Gewerbeförderung

In die Zukunft wirtschaften – Reform der Kriterien zur Vergabe von städtischen Gewerbeflächen

Antrag Nr. 20-26 / A 01746 von der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste, SPD / Volt-Fraktion vom 23.07.2021

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05968

2 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 05.04.22 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Der Antrag konnte aufgrund des Abstimmungsbedarfs mit anderen Referaten und personellen Engpässen nicht fristgerecht behandelt werden. Eine beantragte Fristverlängerung wurde gewährt.

1. Erfahrungsbericht zum aktuellen Grundstücksvergabeverfahren

Das aktuell geltende Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen wurde vom Stadtrat am 02.10.2019 beschlossen. Nach Ziffer 10 des damaligen Referentenantrags sollte dem Stadtrat nach 3 Jahren (also bis spätestens Oktober 2022) bzw. nach der Vergabe von zehn städtischen Gewerbeflächen über die Erfahrungen mit dem neuen Vergabeverfahren berichtet werden. Insgesamt hat sich gezeigt, dass sich das damals angepasste Vergabeverfahren bei den seither erfolgten Grundstücksvergaben (Vergabe von Restparzellen im Gewerbegebiet Dosselweg und Neuvergabe von Gewerbeparzellen auf dem ehem. Junkersgelände in Allach) bewährt hat. Insbesondere konnten mit der Einführung der Kriterien Werkswohnungsbau und regionale Verflechtung wichtige wirtschaftspolitische Anliegen aufgegriffen werden. Mit der Ausdifferenzierung der Kriterien, anhand derer ökologisches Wirtschaften beurteilt werden, konnte erreicht werden, dass Unternehmen verstärkt auch von der Umsetzung ökologischer Einzelmaßnahmen profitieren konnten. Insgesamt hat sich das bisherige Auswahlverfahren sowohl mit den Kriterien als auch der

bisherigen Gewichtung als praktikabel erwiesen. Vor dem Hintergrund der bisher gemachten Erfahrungen hätte das Referat für Arbeit und Wirtschaft keine Veranlassung gesehen, dem Stadtrat eine Überarbeitung vorzuschlagen.

2. Neugewichtung der Schwerpunkte im Auswahlverfahren

Die Stadtratsfraktionen Die Grünen – Rosa Liste sowie SPD / Volt haben am 23.07.2021 einen Antrag zur erneuten Reform der Kriterien gestellt (Antrag-Nr. 20-26 / A 01746, vgl. Anlage 1). Danach sollen künftig die Bereiche Arbeitsmarkt, Wirtschaftskraft sowie Umweltschutz/ökologisches Wirtschaften zu gleichen Teilen mit jeweils 33 Punkten gewichtet werden; innerhalb dieser Bereiche werden konkrete weitere Umgewichtungen vorgeschlagen (vgl. Tabelle 1):

Tab.1: Gegenüberstellung bisher geltende und beantragte Punkteverteilung:

Kriterium	Aktuell Punkte (100)	Neue Punkte lt. Antrag (99)	Änderung (-1)
1. Arbeitsmarkt	40	33	- 7
- Arbeitsplatzdichte	25	18	- 7
- Ausbildungsplätze	5	5	-
- Werkwohnungsbau	10	10	-
2. Wirtschaftskraft	35	33	-2
- Gewerbesteuer (Gewinn)	30	25	-5
- Regionale Verflechtung	5	8	+3
3. Umweltschutz/ökol. Wirtschaften	25	33	+8
- Umweltschutzbewertung	10	8	-2
- Ökologisches Wirtschaften	15	25	+10

3. Beurteilung der Vorschläge der Neugewichtung des Bereiches Ökologie:

Die Umweltschutzbewertung für den einzelnen Betrieb am bisherigen Standort, die die Dringlichkeit einer Verlagerung aus Umweltgesichtspunkten beurteilt, obliegt bereits bisher dem Referat für Klima-und Umweltschutz (vormals RGU). Das RKU beurteilt die in dem o.g. Antrag gemachten Vorschläge bzgl. Umgewichtung sowie zusätzlicher ökologischer Mindeststandards wie folgt: Eine Reduzierung der bisherigen Umweltschutzbewertung auf 8 Punkte erscheint hinnehmbar; im Gegenzug dazu werden die ökologischen Einzelmaßnahmen aufgeweitet (s. Anlage 2).

3.1 Photovoltaik/Dachbegrünung als zusätzliches Auswahlkriterium

Das Ziel, geplante Gewerbegebäude mit Photovoltaik bzw. Dachbegrünung auszustatten, ist wünschenswert. Dieses Ziel allerdings als Kriterium bei der Auswahl eines Grundstücksbewerbers festzuschreiben, erscheint in dem frühen Stadium des Vergabeprozesses nicht sinnvoll, da allein die Zusage für eine geplante ökologische Baumaßnahme im Bewerbungsverfahren nicht nachprüfbar ist. Vielmehr sollte nach Ansicht des RAW der bestehende Ökologische Kriterienkatalog, der Bestandteil der Grundstückskauf-/Erbbaurechtsverträge ist, dahingehend überarbeitet werden, verstärkt Photovoltaik und Dachbegrünung zu fordern, wo es technisch umsetzbar ist. Das Planungsreferat hat mitgeteilt, die Anregung auf Einführung einer Photovoltaik-Pflicht im Zuge der Fortschreibung bzw. Neukonzeption des Münchner Ökologischen Kriterienkataloges auch für Gewerbebauten zu prüfen. Die Forderung nach geplanter Dachbegrünung kann zum Zeitpunkt der Vergabe ebenfalls nicht überprüfbar bewertet werden, ist derzeit aber Bestandteil der Grünplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

3.2 Zusätzlich vorgeschlagene ökologische Bewertungspunkte

Für den Vorschlag „platzsparende Bebauung“ eigens zu bewerten, besteht faktisch kein Spielraum, nachdem das Baurecht gemäß Erbbaurechtsvertrag ohnehin zu mindestens 95% ausgeschöpft werden muss. Der Punkt „Erhalt/Schaffung von Biotopverbundflächen“ ist Bestandteil des Freiflächengestaltungsplans und wird im Rahmen des Bauantrags behandelt. Die übrigen im Antrag unter Punkt 3 und 4 aufgeführten Vorschläge wurden in den ökologischen Punktekatalog mit aufgenommen, die Gewichtung und die Untergliederung der 25 Punkte aus dem Bereich „**Ökologisches Wirtschaften**“ entsprechend angepasst, die Anzahl möglicher Punkte für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen auf 10 Punkte erhöht (s. Anlage 2).

4. Beurteilung der Umgewichtung durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft:

Das Auswahlverfahren war in den zurück liegenden Jahren bereits mehrfach Gegenstand intensiver Diskussion. Über die Jahre wurden hierbei mehrfach Änderungen der Gewichtungen zulasten der Bereiche Arbeitsmarkt und Wirtschaft und zugunsten des Bereichs Ökologie und Umweltschutz vorgenommen.

Das RAW teilt die Einschätzung des hohen Stellenwertes ökologischer Aspekte auch bei der Auswahl von Unternehmen zur Ansiedlung in München. Gleichwohl sind aus Sicht des RAW nach wie vor die Potentiale der anzusiedelnden Unternehmen in den Bereichen Arbeitsmarkt und Wirtschaftskraft die vorrangigen Kriterien, um mit dem wirtschaftspolitischen Instrument der Gewerbeflächenvergabe einen Beitrag zu leisten, die wirtschaftliche Kraft der Landeshauptstadt zu erhalten, um damit wiederum einen Beitrag zu Wohlstand und Prosperität der Stadt München leisten zu können. Von daher wird die erneute Umgewichtung zulasten wirtschaftlicher Kriterien und zugunsten ökologischer Kriterien kritisch gesehen.

Die Diskussion ist auch vor dem Hintergrund zu werten, dass aktuell kaum noch städtische Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, auf die das Vergabeverfahren angewendet werden kann. Mit dem letzten Gewerbeflächenentwicklungsprogramm hat der Stadtrat zwar beschlossen, weitere 35 ha Gewerbeflächen zu entwickeln; bisher konnte hiervon allerdings noch keine Baurechtsschaffung umgesetzt werden. Weiterhin gibt es kaum mehr Flächenpotenziale in städtischer Hand, die für eine gezielte Steuerung der Gewerbeflächenpolitik erforderlich wären.

Seit der Beschlussfassung des Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft vom 22.07.2014 werden dem Stadtrat grundsätzlich nur Bewerbungen zur Ansiedlung empfohlen, die eine generell verbindliche Kappungsgrenze aus allen Bereichen von mindestens 20 Punkten erreichen. Dies sollte dem Umstand Rechnung tragen, dass die zu vergebenden Flächen auch bisher schon sehr knapp waren und daher eine hohe Messlatte an die Qualität der vorgeschlagenen Firmen anzulegen war. Das RAW schlägt deshalb vor, an diesem Vorgehen weiter festzuhalten.

Anhörungsrechte eines Bezirksausschusses sind nicht gegeben.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung sowie dem Referat für Klima- und Umweltschutz abgestimmt.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Pretzl und die Verwaltungsbeirätin für Wirtschaftsförderung, Frau Stadträtin Neff, haben einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

II. Antrag des Referenten

1. Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft stimmt der neuen Punktegewichtung gemäß der Tabelle für künftige Auswahlverfahren zur Vergabe von Gewerbeflächen im Rahmen der Gewerbeförderung zu.
2. Für die Untergliederung der maximal 25 Punkte für den Bereich Ökologisches Wirtschaften gilt künftig die Anlage 2.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der nächsten Fortschreibung des Ökologischen Kriterienkataloges die ökologischen Aspekte im Hinblick auf Klimaneutralität, Klimaanpassung und flächensparendes Bauen bei der Bebauung von Gewerbeflächen zu stärken. Insbesondere soll bei der nächsten Fortschreibung auch verbindlich festge-

legt werden, unter welchen Voraussetzungen bei der Errichtung von Gewerbegebäuden auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen gefordert wird.

4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 01746 der Fraktion Die Grünen – Rosa Liste, SPD / Volt-Fraktion vom 23.07.2021 ist hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

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 2 SG 6

zur weiteren Veranlassung.

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

2. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

1. z.K.

An das Referat für Klima- und Umweltschutz - RKU-US

z.K.

Am