

**Ausschreibung zur Vergabe des städt. Grundstücks
„Sattlerplatz/Färbergraben“ offenlegen (ausgenommen
datenschutzrelevanten Daten)**

Empfehlung Nr. 14-20 / E 01899 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 01 – Altstadt - Lehel am 07.12.2017

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10962

4 Anlagen

**Beschluss des Bezirksausschusses des 01. Stadtbezirkes Altstadt - Lehel am
10.04.2018**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Die Bürgerversammlung des 01. Stadtbezirkes Altstadt - Lehel hat am 07.12.2017 die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01899 (Anlage 1) beschlossen.

Die Empfehlung betrifft einen Vorgang, der nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO des Stadtrates zu den laufenden Angelegenheiten zu zählen ist. Da es sich um eine Empfehlung einer Bürgerversammlung handelt, muss diese nach Art. 18 Abs. 4 Satz 1 GO und § 2 Abs. 4 Satz 1 Bürger- und Einwohnerversammlungssatzung vom Stadtrat bzw. Bezirksausschuss und gem. § 9 Abs. 4, 2. Spiegelstrich Bezirksausschusssatzung vom Bezirksausschuss behandelt werden. Der Beschluss des Bezirksausschusses hat jedoch gegenüber der Verwaltung nur empfehlenden Charakter.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kommunalreferat nehmen zur Empfehlung wie folgt Stellung:

Mit der Nutzungsperspektive des für die weitere Entwicklung der Innenstadt hochinteressanten Bereichs zwischen Färbergraben und Fürstenfelder Straße (u.a. „Parkhaus Färbergraben“) hat sich der Stadtrat bereits mehrfach befasst. Bereits im Grundsatzbeschluss zum Gelände des Süddeutschen Verlags an der Sendlinger Straße vom 31.05.2006 hat der Stadtrat die Verwaltung aufgefordert, für den Bereich zwischen Parkhaus Färbergraben und dem Gebäude Sattlerstraße 1 (ehem. Postgebäude) auf eine qualitätsvolle Entwicklung hinzuwirken. Der Grundsatzbeschluss des Stadtrats für das fragliche Planungsgebiet vom 22.07.2009 formuliert als Ziel, eine ausgewogene Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen, Dienstleistungen sowie innerstädtischem Wohnen zu schaffen. Der Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2015 konkretisiert diese Zielsetzung. Zusätzlich soll auch die Wohnnutzung mit einem Wohnanteil

von 20-30 % in diesem Bereich gefördert werden, um die Innenstadt als traditionellen Wohnstandort weiterhin attraktiv zu gestalten und eine Belebung der Innenstadt auch nach Ladenschluss zu sichern. Mit der Überplanung des Areals innerhalb des sensiblen Altstadtbereiches sollen auch verkehrliche Verbesserungen für den Liefer-, Fußgänger- und Radverkehr erzielt, wie auch die Attraktivität und stadträumliche Verknüpfung des zwischen Fußgängerzone und Hackenviertel/Sendlinger Straße gelegenen Standortes insgesamt verbessert werden. Im Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2015 ist ein mögliches städtebauliches Konzept (Vorentwurf) dargestellt, das die Festsetzungen von drei Bauräumen mit Fortführung des bestehenden Passagen- und Wegenetzes vorsieht (Anlage 2). Das in die Überplanung einzubeziehende Areal befindet sich jedoch nicht vollständig im Eigentum der Stadt. Insbesondere die derzeit von der Bevölkerung gut angenommene, jedoch nur provisorisch hergestellte Freifläche zwischen Parkhaus und Post befindet sich in Fremdeigentum. Als Interimslösung könnte diese Freifläche vom Eigentümer jederzeit in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden. Deshalb bedarf diese Freifläche dringend einer Neugestaltung als öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger, mit der die Passagen „Kaufinger Tor“ und „Hofstatt“ über eine Wegeführung miteinander verknüpft werden und die Aufenthaltsqualität dauerhaft und nachhaltig verbessert wird. Dementsprechend wird ein Erwerb der Freifläche durch die Stadt angestrebt, wobei dieser Erwerb in Form eines Grundstückstauschgeschäftes erfolgen soll.

Von Anfang an war die kommunalpolitische Diskussion über die Nachnutzungsperspektive des Parkhausgrundstücks von der Absicht bestimmt, mit dem absehbar zur Disposition stehenden Parkhausgrundstück nicht einer weiteren Filialisierung der Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt den Weg zu ebnen, sondern gezielt die Chance zu nutzen, dem unter Druck stehenden inhabergeführten Facheinzelhandel in der Innenstadt eine weitere räumliche Entwicklungsperspektive zu bieten und damit letztlich zur Attraktivität und Einzigartigkeit der Münchner Innenstadt beizutragen. So steht der stationäre Einzelhandel aufgrund stetig steigender Umsatzzuwächse im Internethandel vor enormen Herausforderungen. Bereits in einem gemeinsamen Antrag der Stadtratsfraktionen von CSU, SPD und Die Grünen/RL vom 18.04.2013 wurde für das Grundstück „Parkhaus Färbergraben“ u.a. gefordert, neben freifinanziertem Wohnungsbau eine Einzelhandelsnutzung, zum Beispiel durch eingesessene Unternehmen, zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit dem Kommunalreferat die Entscheidung getroffen, die Verwertung einer Teilfläche des mit dem „Parkhaus Färbergraben“ bebauten städtischen Grundstücks (siehe Anlage 2, Bauraum I) primär unter dem Aspekt einer wirtschaftspolitisch orientierten und einer auf konkrete Nutzer bezogenen Interessenlage zu treffen. Das hierfür vom Stadtrat vorgesehene Verfahren ist eine Grundstücksvergabe im Rahmen der Gewerbe-förderung, das vom Stadtrat mit Beschluss vom 18.05.2011 geregelt wurde.

Zur Einleitung dieses Vergabeverfahrens hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft im Zeitraum vom 08.08.17 bis 05.09.17 im Internet auf der städtischen Immobilienseite dar-

auf hingewiesen, dass das Erbbaurecht an einer Teilfläche des städtischen Grundstücks im Wege der Gewerbeförderung auf der Basis des vom Stadtrat festgelegten Auswahlverfahrens an Unternehmen vergeben wird. Als Anlage 3 ist die Flächeninformation beigelegt, die im Internet veröffentlicht war. Die Anlage 4 enthält die im Internet hinterlegte Beschreibung des Auswahlverfahrens. Das Bekleidungshaus Hirmer hat als einziges Unternehmen fristgerecht seine Bewerbung zur Teilnahme am Auswahlverfahren vorgelegt. Wie auch bereits in der Presse berichtet wurde, hat der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft in nichtöffentlicher Sitzung am 07.11.2017 eine Vergabe an Hirmer befürwortet. Nachdem die städtischen Vergaberegularien bei Erweiterungen generell den Vorzug vor Neuansiedlungen vorsehen, hätten weitere Bewerber nur dann mit dem Interesse von Hirmer konkurriert, wenn es sich dabei ebenfalls um ortsnahe Erweiterungen – wie dies bei Hirmer der Fall ist - gehandelt hätte.

Im Anschluss an die Entscheidung des Wirtschaftsausschusses hat der Kommunalausschuss am 30.11.2017 (und die Vollversammlung am 13.12.2017) entschieden, im Rahmen eines Tauschgeschäfts über den Erwerb der für die weitere Planung wichtigen Freifläche zu verhandeln. Die Verhandlungen sind dabei unter der Maßgabe des städtebaulichen Konzepts und der Zielsetzungen aus dem Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2015 und der noch in 2018 folgenden, ergänzenden Beschlussfassung des Planungsreferats zum Aufstellungsbeschluss zu führen.

In beiden Beschlussfassungen ist das Kommunalreferat beauftragt, die jeweiligen Verhandlungsergebnisse (des Erbbaurechtsvertrags wie des Grundstückstauschvertrags) dem Stadtrat zur endgültigen Entscheidung vorzulegen.

Da Grundstücksvergaben aufgrund der Geschäftsordnung des Stadtrats gem. § 46 Abs. 2 Ziff. 2 insbesondere bei Verträgen in Grundstücksangelegenheiten in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln sind, erfolgten auch die vorgenannten Beschlussfassungen in nichtöffentlicher Sitzung.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01899 der Bürgerversammlung des 01. Stadtbezirkes Altstadt - Lehel vom 07.12.2017 kann somit nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

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

II. Antrag des Referenten

1. Von der Sachbehandlung - laufende Angelegenheit (§ 22 GeschO) - wird Kenntnis ge-

nommen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 01899 der Bürgerversammlung des 01. Stadtbezirkes Altstadt - Lehel vom 07.12.2017 wird nach obiger Maßgabe entsprochen.

2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 01899 der Bürgerversammlung des 01. Stadtbezirkes Altstadt - Lehel vom 07.12.2017 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung behandelt.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Wolfgang Neumer
Vorsitzender des BA 01

Josef Schmid
2. Bürgermeister

IV. Wv. RAW - FB 2 SG6

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit dem Originalbeschluss wird bestätigt.
2. An den Stenografischen Dienst
An die BA-Geschäftsstelle Mitte
An das Direktorium-Dokumentationsstelle (2x)
An das Revisionsamt
An RS/BW
An das Kommunalreferat
z.K.

Am

Anlage 1

1.) In der Sendlingerstrasse ist eine Fußgängerzone eingerichtet. An drei Stellen wird diese von Fahrstrassen gekreuzt: Fürstenfelder/Rindermarkt+Färbergraben+ Hacken/Hermann-Schmidstr. Die Stadt wird aufgefordert, an diesen Stellen mit Zebrastreifen einzurichten.

Begründung: Man kann beobachten wie Eltern mit Kinderwagen, Behinderte und Senioren beim Queren der Fahrstrassen unsicher sind, ob die heranbrausenden Fahrzeuge halten oder durchfahren. Die von der Stadt eingerichteten Flaniermeilen ^{LEIDEN} darunter.


Gleichzeitig werden diese Übergänge bzw. Gehsteige als Arbeitsplatz der Lastwagen von UPS u. ä. Firmen benutzt um zu Parken oder um Pakete zu sortieren.

Einige Meter weiter hat die Stadt beim Übergang vom Sattlerplatz zum Eingang zur Hofstatt Halteverbotsschilder aufgestellt.

2.) Betreff der Gestaltung der Fußgängerzone in der Sendlingerstr.:

Bei der Gestaltung der neu eingerichteten Fußgängerzone in der Sendlingerstr. soll nicht wieder ein Tsunami von Freischankflächen, wie zum Beispiel in der Theatinerstr. herrschen. Die Erlebnisqualität mit über 50 Stühlen um die großen Pflanzentröge, war im vergangenen Frühjahr, Sommer und Herbst ein gelungenes Beispiel, wie das Zentrum einer Millionenstadt gestaltet sein kann.

Die Stadt wird aufgefordert im nächsten Jahr die Fußgängerzone ^{WIEDER} in ähnlicher Qualität zu gestalten.

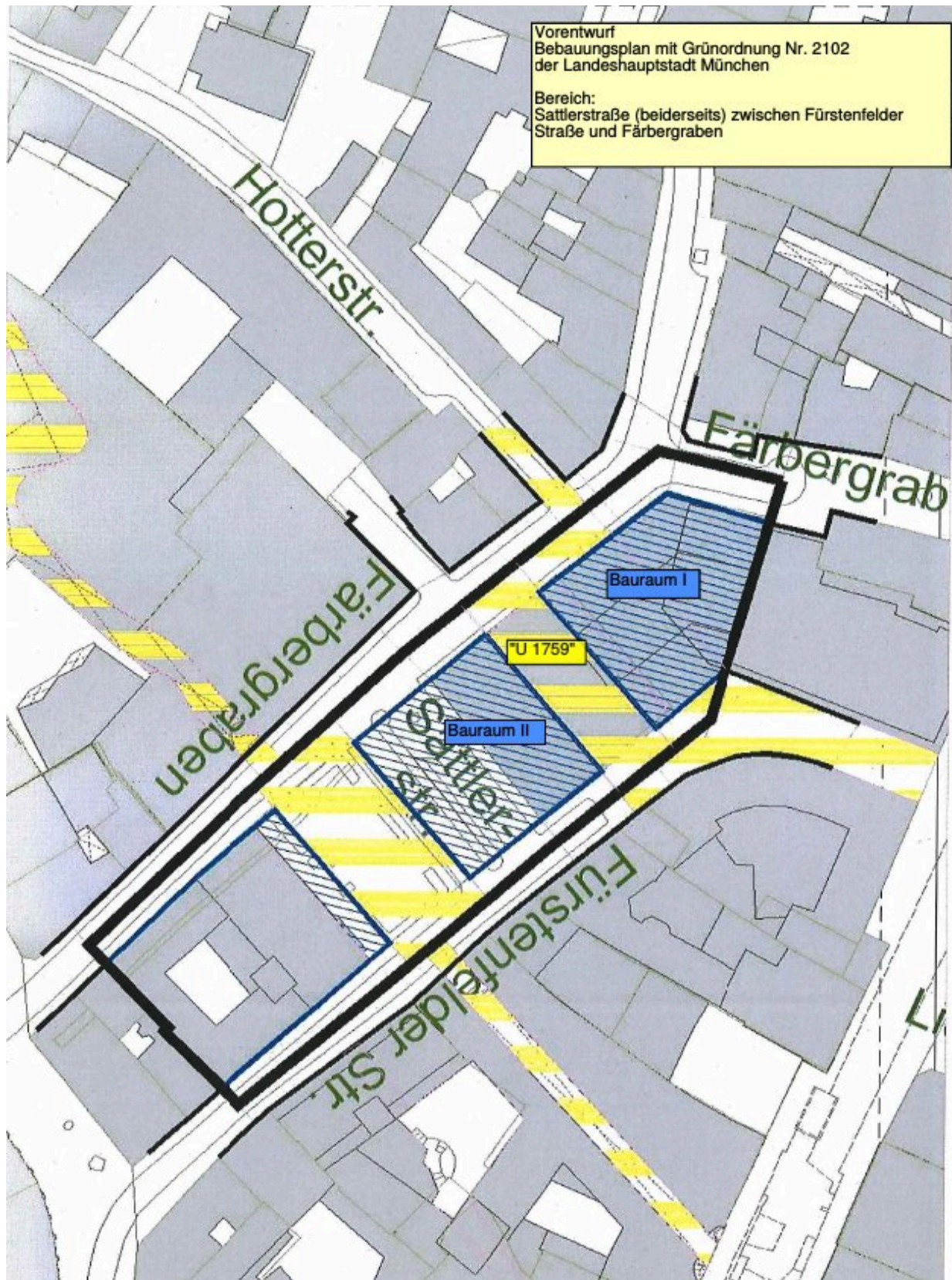


3.) Betreff der Verpachtung bzw. dem Tausch des letzten Filetstücks, dass der Stadt, d. h. den Münchner Bürgern gehört. In geheimen Sitzungen von Stadtratsausschüssen wurde beschlossen, der Vollversammlung des Stadtrats vorzuschlagen, das Parkhaus am Färbergraben kommerziellen Nutzungen und Verwertungen zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt wird aufgefordert die Beschlüsse zur Vergabe der Städtischen Grundstücke an die Firmen Hirmer und Inselkammer offenzulegen, ausgenommen die sensiblen Daten, die dem Datenschutz unterliegen. Der Text der Ausschreibungen soll auch offengelegt werden.

Begründung: Der Stadtrat soll nicht für weitere Geschäfte auf einem innerstädtischen Grundstück sorgen, sondern für eine Bereicherung der Qualität des Stadtzentrums für die ganze Bürgerschaft eintreten. Das städtische Kindermuseum, derzeit im Keller des Starnberger Bahnhofs untergebracht, wäre eine Möglichkeit, mit der sich der Stadtrat in einem großen Teil der Bürgerschaft Ansehen verschaffen würde.

Anlage 2



Anlage 3

Flächeninformation zur Vergabe einer städtischen Kerngebietsfläche im Stadtzentrum im Rahmen der Gewerbeförderung (Parkhaus Färbergraben)

Die Stadt vergibt im Rahmen der Gewerbeförderung eine in der Münchner Altstadt im Hackenviertel gelegene Teilfläche des bisher mit dem „Parkhaus Färbergraben“ bebauten Grundstücks. Der fragliche Bereich liegt zwischen Färbergraben und Fürstenfelder Straße.



Der Erbbaurechtsvertrag für das „Parkhaus Färbergraben“ läuft Ende 2018 aus. Um dieses städtebaulich bedeutende Areal nach Abriss des Parkhauses unter besonderer Berücksichtigung der stadträumlichen, funktionalen und historischen Zusammenhänge baulich weiter zu entwickeln und aufzuwerten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans unter Einbeziehung der südöstlich gelegenen Nachbargrundstücke erforderlich. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde am 9.12.2015 gefasst. Im Aufstellungsbeschluss ist ein mögliches städtebauliches Konzept dargestellt, das die Festsetzung von drei Bauräumen mit Fortführung des bestehenden Passagen- und Wegenetzes vorsieht. Ziel ist unter anderem, die Voraussetzungen für eine ausgewogene Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen, Dienstleistungen sowie einem Wohnanteil von 20 – 30 % innerhalb des Planungsumgriffs zu schaffen.

Bei dem zur Vergabe stehenden Grundstück handelt es sich um das im nordwestlichen Teil des Planungsumgriffs gelegene Baufeld, das im städtebaulichen Konzept des Aufstellungsbeschlusses eine Größe von ca. 1.200 qm aufweist. Der Zuschnitt des Grundstücks kann sich im laufenden Planungsprozess noch ändern. Aus der Bewerbung ist kein Anspruch auf ein bestimmtes Baurecht ableitbar. Das Grundstück soll im Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 60 Jahren vergeben werden. Der Erbbauzins für das Erbbaurecht wird verbindlich durch das städtische Bewertungsamt ermittelt und splittet sich in einen ertragsabhängigen und jährlichen Erbbauzins einschließlich Wertsicherungsklausel.

Um die Nutzungsvielfalt im Hackenviertel zu stärken und um die Attraktivität des inhabergeführten Einzelhandels im Stadtzentrum weiter aufrecht erhalten zu können, will die Stadt mit diesem Flächenangebot vor allem dem traditionellen, mittelständischen Facheinzelhandel eine weitere räumliche Entwicklungsperspektive bieten.

Es ist vorgesehen, für das gesamte Planungsgebiet einen Architektenwettbewerb auszuloben. Von den Interessenten für die städtische Teilfläche wird die Bereitschaft vorausgesetzt, sich zusammen mit dem Investor für das südöstlich angrenzende Baufeld an diesem Wettbewerb zu beteiligen. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll die Grundlage für die künftige Bauleitplanung bilden und kann auch zu Änderungen des städtebaulichen Konzepts führen. Die verkehrlichen Zielsetzungen aus dem Aufstellungsbeschluss erfordern die Errichtung einer flächenmäßig zusammenhängenden Gemeinschaftstiefgarage mit gemeinsamer Zu- und Abfahrt zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze. Die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage ist Voraussetzung für die Überbauung der Grundstücke.

Die Vergabe erfolgt auf der Basis eines vom Stadtrat beschlossenen Auswahlverfahrens nach wirtschaftspolitischen Kriterien (siehe Anlage). Die im Verfahren erreichte Rangfolge bestimmt, welcher Bewerber dem Stadtrat zur Ansiedlung vorgeschlagen werden soll. Dabei werden Unternehmen, die ihren Standort erweitern wollen, gegenüber Neuansiedlungen bevorzugt.

Der ausgewählte Bewerber wird vertraglich verpflichtet, innerhalb eines Jahres ab notarieller Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags, die erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgt, einen Bauantrag zu stellen und innerhalb von drei Jahren das Gebäude fertigzustellen. Dabei ist das zulässige Baurecht mindestens zu 75 % auszuschöpfen. Das Gebäude ist – ausgenommen von den Wohnflächen – für eine Mindestdauer von 10 Jahren überwiegend durch das ausgewählte Unternehmen zu nutzen; maximal 40 % der Geschossfläche darf untervermietet werden. Ein Verkauf des Erbbaurechts darf nur mit Zustimmung der Stadt erfolgen. Bei Planung und Bau des Gebäudes muss der ökologische Kriterienkatalog der Stadt München berücksichtigt werden.

Das Auswahlverfahren wird vom Referat für Arbeit und Wirtschaft durchgeführt.

Das Interesse an der Teilnahme an diesem Auswahlverfahren ist dem Referat für Arbeit und Wirtschaft **spätestens bis zum 05.09.2017**

schriftlich anzuzeigen (Referat für Arbeit und Wirtschaft, Herzog-Wilhelm-Str. 15, 80331 München; email: firmenbetreuung@muenchen.de)

und wird den Interessenten mit der Zusendung der Bewerbungsunterlagen bestätigt.

Die ausgefüllten Bewerbungsunterlagen müssen dem Referat für Arbeit und Wirtschaft **spätestens bis zum 02.10.2017**

zugegangen sein (maßgeblich ist der Poststempel). Nach entsprechender Auswertung der Bewerbungen ist eine Befassung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft voraussichtlich Anfang nächsten Jahres vorgesehen. Die endgültige Beschlussfassung erfolgt nach Abschluss der zwischen dem ausgewählten Bewerber und dem Kommunalreferat zu führenden Vertragsverhandlungen durch die Vollversammlung des Stadtrates.

Anlage 4

Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen

1. Allgemeines

Die Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken erfolgt im Rahmen der Gewerbeförderung auf der Basis eines Auswahlverfahrens, dessen Ausgestaltung der Stadtrat letztmalig mit Beschluss vom 18.05.2011 neu geregelt hat. Dieses Verfahren ermöglicht eine vergleichende Bewertung von Grundstücksinteressenten auf der Basis von wirtschaftspolitisch relevanten Kriterien.

2. Auswahlverfahren

Bei Kriterien mit Bezug auf den Arbeitsmarkt und die Wirtschaftskraft werden konkrete betriebsspezifische Daten des jeweiligen Unternehmens zur Bewertung verwendet. Demgegenüber werden beim Umweltschutz die grundsätzlichen Anstrengungen eines Unternehmens in diesem Bereich und die Verbesserung der Umweltsituation vor Ort aufgrund der Verlagerung des Betriebes beurteilt.

	Gewichtung
Arbeitsmarkt	40%
• Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf	30%
• Ausbildungsplätze in Relation zum Flächenbedarf	10%
Wirtschaftskraft	35%
• Gewerbesteuerleistung in Relation zum Flächenbedarf (Alternative Gewinn)	30% (30%)
• Umsatzentwicklung	5%
Umweltschutz und ökologisches Wirtschaften	25%
• Umweltschutzbewertung	15%
• Ökologisches Wirtschaften	10%
	=====
	100%

2.1 Arbeitsmarktkriterien

- Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf

Bei der Arbeitsplatzdichte werden alle sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze eines Betriebes einbezogen, die von der Ansiedlung/Verlagerung betroffen sind, und in Bezug zum nachgefragten Flächenbedarf gesetzt.

- Ausbildungsplätze in Relation zum Flächenbedarf

Bei den Ausbildungsplätzen wird die Anzahl der von der Ansiedlung/Verlagerung betroffenen Auszubildenden in Bezug zum nachgefragten Flächenbedarf gesetzt.

2.2 Wirtschaftskraft

-Gewerbesteuerleistung in Relation zum Flächenbedarf

Für die Gewerbesteuerleistung wird die durchschnittliche, auf den Münchner Hebesatz bereinigte, Gewerbesteuerzahlung der letzten fünf Jahre als Bewertungsgrundlage verwendet und zur nachgefragten Grundstücksfläche in Bezug gesetzt. Bei Teilverlagerungen wird die zu berücksichtigende Gewerbesteuer anteilig nach der Anzahl der zu verlagernden Arbeitsplätze ermittelt.

- Umsatzentwicklung

Die Umsatzentwicklung, die als Durchschnitt der jährlichen Veränderungen der Umsätze der letzten fünf Jahre zu bilden ist, wird als Indikator für die wirtschaftliche Entwicklung eines Unternehmens herangezogen.

2.3 Umweltschutz und ökologisches Wirtschaften

- Umweltschutzbewertung am bisherigen Standort

Bereits in München ansässige Unternehmen werden hinsichtlich ihrer verkehrlichen und emissionstechnischen Belastungen für die Umwelt untersucht und danach beurteilt, ob deren Verlagerung zu einer Entlastung der Umwelt am bisherigen Standort führt.

- Ökologisches Wirtschaften

Hier werden 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 Ökoproofit zertifiziert ist.