

Ergänzung vom 29.08.2019

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

2 Anlagen

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 24.09.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

In der Sitzung am 16.07.2019 hat der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft die Überarbeitung des Vergabeverfahrens für städtische Gewerbeflächen auf die Sitzung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft am 24.09.2019 vertagt. Es wurden drei Änderungsanträge (Antrag Nr. 14-20 / 05649 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL, Antrag Nr. 14-20 / 05650 der ÖDP sowie Antrag Nr. 14-20 / 05651 der SPD-Fraktion) eingebracht. In den Änderungsanträgen werden - ausgehend von der Vorschlagsvariante in der Beschlussvorlage vom 16.07.2019 - folgende Änderungen oder Ergänzungen bei den Bewertungskriterien bzw. bei der Gewichtung der Kategorien und Kriterien vorgeschlagen:

1. Änderungsanträge

a). Antrag Nr. 14-20 / 05649 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 16.07.2019

Die Kategorie **Arbeitsmarkt** behält weiterhin ihre Wertigkeit mit 40 Punkten. Dabei werden die Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf von 30 auf 10 Punkte reduziert und die Ausbildungsplätze von 5 auf 10 Punkte erhöht. Als neue Kriterien werden „Sozialpolitisches Engagement“ von Firmen sowie „Maßnahmen zur Förderung der Gleichstel-

lung“ mit 5 bzw. 10 Punkten aufgenommen. Die Kategorie **Wirtschaftskraft** erfährt eine Abwertung von 35 auf 30 Punkte. Die Gewerbesteuerleistung soll von 25 auf 15 Punkte gemindert werden. Das Kriterium Regionale Verflechtung wird mit 10 anstatt ursprünglich 5 möglichen Punkten gewertet. Die Kategorie **Umweltschutz** und ökologisches Wirtschaften wird von 25 auf 30 Punkte erhöht. Die Umweltschutzbewertung durch das Referat für Gesundheit und Umwelt wird von 15 auf 10 Punkte reduziert. Mit der Gemeinwohlökonomie wird ein neues Kriterium eingeführt, über das sich bis zu 10 Punkte erzielen lassen. Unter Punkt 2 des Änderungsantrags wird erneut gefordert, dass in einem Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag über ein städtisches Gewerbegrundstück Share Deals ausgeschlossen werden, wenn mit der gewählten Beteiligungsquote die Zahlung von Grunderwerbssteuer vermieden wird.

b). Antrag Nr. 14-20 / 05650 der ÖDP vom 16.07.2019

Die Kategorie **Arbeitsmarkt** wird von 40 auf 35 Punkte reduziert. Dabei werden die Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf von 30 auf 15 Punkte abgesenkt. Mit zukünftig 15 möglichen Punkten erfährt der Werkswohnungsbau eine Aufwertung. Die Kategorie **Wirtschaftskraft** wird von 35 auf 30 Punkte abgesenkt, wobei die Gewerbesteuerleistung von 25 auf 20 Punkte gemindert wird. Die Kategorie **Umweltschutz** und ökologisches Wirtschaften wird von 25 auf 35 Punkte angehoben. Über das Kriterium Ökologisches Wirtschaften lassen sich zukünftig 20 Punkte erzielen. Außerdem wird beantragt, dass über ökologische Einzelmaßnahmen bis maximal 10 Punkte erzielt werden können und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Maßnahmen zur Gebäudebegrünung, die Anlage von artenreichen Vegetationsflächen sowie die Nutzung eines Gleisanschlusses zur Abwicklung des betrieblichen Verkehrs beispielhaft als Einzelmaßnahmen aufgeführt werden.

c). Antrag Nr. 14-20 / 05651 der SPD-Fraktion vom 16.07.2019

Die Kategorie **Arbeitsmarkt** wird von 40 auf 45 Punkte angehoben. Dabei wird die Bedeutung der Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf von 30 Punkten auf 25 reduziert. Der Werkswohnungsbau hingegen wird von 5 auf 10 Punkte erhöht. Das Kriterium „Tarifgebunden / Anwendung Tarif / Bezahlung über Tarif wird neu eingeführt und mit 5 Punkten gewertet. Die Kategorie **Wirtschaftskraft** wird von 35 auf 30 Punkte reduziert, wobei das Kriterium Gewerbesteuerleistung von 25 auf 20 Punkte gemindert wird. Die Umsatzentwicklung eines Unternehmens soll zukünftig in der Bewertung nicht mehr berücksichtigt werden. Für die Kategorie Umweltschutz soll vom Referat für Arbeit und Wirtschaft ein neues Konzept erarbeitet werden. Unter Punkt 2 des Änderungsantrags wird beantragt, dass in Erbbaurechtsverträgen zukünftig ein Genehmigungsvorbehalt für den Verkauf von Unternehmensanteilen aufgenommen wird. Dieser soll über die gesamte Dauer des Erbpachtverhältnisses gelten. Zudem wird unter Punkt 4 des Änderungsantrags vorgeschlagen, dass Regelungen zu Ausnahmen vom Erbbaurecht ausschließlich in der gemeinsamen Vorlage des Referats für Arbeit und Wirtschaft und des Kommunalreferats

„Grundsatzbeschluss zur künftigen Vergabe von Gewerbeflächen und Kerngebieten (MK) im Erbbaurecht, Sitzungsvorlage 14-20 / V 14315 behandelt werden.

Die drei Änderungsanträge sind auf der Beschlussseite der als Anlage 1 beigefügten Zweitschrift der Beschlussvorlage vom 16.07.2019 enthalten.

2. Änderungsvariante Vergabeverfahren

Entsprechend den Änderungsanträgen schlägt das Referat für Arbeit und Wirtschaft folgende Anpassungen vor:

	bisherige Regelung	Variante 16.07.19	Änderungs- vorschlag 24.09.19
1. Arbeitsmarkt			
Arbeitsplätze / Flächenbedarf	40	40	40
Ausbildungsplätze	30	30	25
Werkwohnungsbau	10	5	5
		5	10
2. Wirtschaftskraft			
Gewerbesteuerleistung	35	35	35
Umsatzentwicklung	30	25	25
Regionale Verflechtung	5	5	5
		5	5
3. Umweltschutz			
Umweltschutzbewertung	25	25	25
Ökologisches Wirtschaften	15	15	10
	10	10	15
Summe	100	100	100

2.1 Überarbeitung des Kriteriums Ökologisches Wirtschaften

Entsprechend dem Antrag Nr. 14-20 / 05651 der SPD-Fraktion vom 16.07.2019 hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft das Kriterium Ökologisches Wirtschaften überarbeitet. Die Bewertungsskala ist nun auf maximal 15 Punkte ausgelegt; bis zu fünf Punkte können dabei über verschiedene Einzelmaßnahmen erzielt werden. Als neue Themen wurden u.a. Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer CO₂-Emissionen sowie Investitionen im Bereich Begrünung bzw. Biodiversität aufgenommen. Auch die erfolgreiche Teilnahme am städtischen Beratungsprogramm „Betriebliches Mobilitätsmanagement“ kann zukünftig bewertet werden. Details zum Bewertungsschema des Kriteriums „Ökologisches Wirtschaften“ können der Anlage 2 entnommen werden.

2.2 Nicht berücksichtigte Bewertungskriterien

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft befürwortet – wie im Antrag Nr. 14-20 / 05649 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL gefordert - das sozialpolitische Engagement von Firmen sowie Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung und der Gemeinwohlökonomie. Allerdings wird es aus Gründen der Praktikabilität, der Nachprüfbarkeit sowie des Aufwands für die Bewerberinnen und Bewerber problematisch gesehen, diese Maßnahmen im Rahmen eines Vergabeverfahrens zu bewerten. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft sieht hier weiterhin die Gefahr einer Überinstrumentalisierung und empfiehlt auf diese zusätzlichen Kriterien zu verzichten. Eine schriftliche Erklärung, dass die Beschäftigten tarifgebunden bzw. übertariflich entlohnt werden, soweit für die jeweiligen Branchen Tarife existieren, wird zukünftig als Teilnahmevoraussetzung für das Auswahlverfahren von allen sich bewerbenden Unternehmen eingefordert. Die Aufnahme in die Bewertungsmatrix – wie im Antrag Nr. 14-20 / 05651 der SPD-Fraktion gefordert - ist deshalb entbehrlich.

Weiterhin wird mit Schreiben des Behindertenbeirats vom 26.08.19 gefordert, dass künftig Inklusion ein Kriterium im Auswahlverfahren für Gewerbeflächen werden soll. Als konkreter Ansatz wird vorgeschlagen, die Unternehmen zur Beschäftigung von Menschen mit Behinderungen anzuhalten, wobei dies in Form einer freiwilligen Selbstverpflichtung Eingang in die Bewertung einer Bewerbung um ein Grundstück finden könnte. Das RAW hält diesen Vorschlag nicht für praktikabel, weil eine zum Zeitpunkt der Bewerbung abgegebene Erklärung letztlich keine Gewähr dafür bietet, dass auch entsprechende Arbeitskräfte mit Behinderungen für das geforderte Anforderungsprofil am Arbeitsmarkt tatsächlich verfügbar wären. Außerdem wäre der Überwachungsaufwand beim Vollzug dieser Selbstverpflichtung unangemessen hoch.

3. Gewerbliche Bindungen

3.1 Ausschluss von Share Deals bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken

Der Punkt 2 des Antrags Nr. 14-20 / 05649 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 16.07.2019 zielt darauf ab, im Kauf- oder Erbpachtrechtsvertrag über ein städtisches Gewerbegrundstück eine Regelung vorzusehen, die eine Übertragung von Anteilen an einen Dritten ausschließt, wenn über den Share Deal Grunderwerbssteuer vermieden wird. Auch nach intensiver Prüfung beurteilt das Referat für Arbeit und Wirtschaft eine solche Regelung kritisch. Die Übertragung bzw. der Verkauf von Anteilen an grundstückshaltenden Gesellschaften dient i.d.R. der Einleitung der Unternehmensnachfolge (z.B. Übergabe des Handwerksbetriebs an ein Kind), einer langfristigen strategischen Unternehmenskooperation oder der Kapitalbeschaffung und nicht der bloßen Vermeidung der Grunderwerbssteuer. Auch der unter Punkt 2 des Antrags Nr. 14-20 / 05651 der SPD-Fraktion vom 16.07.2019 geforderte vertraglich zu sichernde Genehmigungsvorbehalt für den Verkauf von Gesellschaftsanteilen über die gesamte Dauer des Erbbaurechtsvertrags wird kritisch beurteilt. Aus Gründen der Gleichbehandlung und der Transparenz müssten

detaillierte Kriterien erarbeitet werden, in welchen Fällen eine Zustimmung zum Verkauf von Gesellschaftsanteilen erteilt werden kann. Neben unkalkulierbaren Risiken für die Unternehmen würde ein Genehmigungsvorbehalt dauerhaft einen ungerechtfertigten Verwaltungsaufwand bedeuten. Aus Sicht des Referats für Arbeit und Wirtschaft sollte von einem vertraglich gesicherten Genehmigungsvorbehalt für den Verkauf von Gesellschaftsanteilen deshalb Abstand genommen werden.

Das Bundeskabinett hat am 31.7.2019 die Reform der sog. Share Deals beschlossen. Mit dem Regierungsentwurf wird der Erwerb von Grundbesitz sowohl für Personen- als auch Kapitalgesellschaften bei Anteilsübertragungen deutlich teurer. Die neuen Regelungen sehen vor, dass die Beteiligungsgrenze von 95 Prozent auf 90 Prozent sinkt und gleichzeitig die Haltefrist von fünf auf zehn Jahre verlängert wird. Das heißt, die Grunderwerbsteuer fällt an, wenn sich der Gesellschafterbestand einer Gesellschaft innerhalb von zehn Jahren um 90 Prozent ändert. Das neue Gesetz, das bis zum Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens noch verändert werden kann, soll bereits ab Januar 2020 Anwendung finden. Das Referat schlägt weiterhin vor, von einer – über die Gesetzgebung hinaus gehende – Regelung im Kauf- bzw. Erbpachtvertrag abzusehen.

3.2 Ausnahmeregelungen von einer grundsätzlichen Vergabe in Erbpacht

Unter Punkt 4 des Antrags Nr. 14-20 / 05651 der SPD-Fraktion vom 16.07.2019 wird gefordert, dass Regelungen zu Ausnahmen vom Erbbaurecht nicht im Rahmen der Beschlussvorlage „Neuregelungen des Vergabeverfahrens“ behandelt werden. Aus Gründen des inhaltlichen Zusammenhangs schlägt das Referat für Arbeit und Wirtschaft vor, der Anregung zu entsprechen und die Ausnahmeregelung in der gemeinsamen Vorlage des Referats für Arbeit und Wirtschaft und des Kommunalreferats „Grundsatzbeschluss zur künftigen Vergabe von Gewerbeflächen und Kerngebieten (MK) im Erbbaurecht, Sitzungsvorlage 14-20 / V 14315 zu behandeln.

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

Der Antrag des Referenten wird wie folgt ergänzt/geändert:

1. Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft stimmt dem im Vortrag dargestellten **Änderungsvorschlag** 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. **Der unter Punkt 2 des Antrags Nr. 14-20 / 05651 der SPD-Fraktion vom 16.07.2019 geforderte Genehmigungsvorbehalt für den Verkauf von Gesellschaftsanteilen über die gesamte Dauer des Erbbaurechtsvertrags wird abgelehnt.**
4. **Aus Gründen des inhaltlichen Zusammenhangs wird der Antragspunkt 4 des Antrags Nr. 14-20 / 05651 der SPD-Fraktion vom 16.07.2019 (Keine Regelungen zu Ausnahmen vom Erbbaurecht in der Beschlussvorlage „Neuregelung des Vergabeverfahrens“) in der gemeinsamen Vorlage des Referats für Arbeit und Wirtschaft und des Kommunalreferats „Grundsatzbeschluss zur künftigen Vergabe von Gewerbeflächen und Kerngebieten (MK) im Erbbaurecht, Sitzungsvorlage 14-20 / V 14315“ behandelt.**
5. 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.
6. **Eine schriftliche Erklärung, dass die Beschäftigten tarifgebunden bzw. übertariflich entlohnt werden, soweit für die jeweiligen Branchen Tarife existieren, wird künftig als Teilnahmevoraussetzung für das Auswahlverfahren eingefordert.**

7. **Für das Kriterium Umweltschutz/Ökologisches Wirtschaften werden entsprechend der Anlage 2 maximal 15 Punkte vergeben.**
8. Der Antrag Nr. 14-20 / A 04501 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 05.10.2018 und der Antrag Nr. 14-20 / A 04619 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 31.10.2018 **sowie der Antrag Nr. 14-20 / 05649 der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 16.07.2019, der Antrag Nr. 14-20 / 05650 der ÖDP vom 16.07.2019, der Antrag Nr. 14-20 / 05651 der SPD-Fraktion vom 16.07.2019** sind hiermit geschäftsordnungsgemäß erledigt.
9. Dem Stadtrat wird nach drei Jahren oder nach der Vergabe von zehn städtischen Gewerbeflächen über die Erfahrungen mit dem neuen Vergabeverfahren berichtet.
10. Ziffer 9 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