



Standortinfo

März 2020

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 02.10.2019 neu geregelt hat. Dieses Verfahren ermöglicht eine vergleichende Bewertung von Grundstücksinteressenten auf der Basis von wirtschaftspolitisch relevanten Kriterien.

Für die Teilnahme am Auswahlverfahren wird eine schriftliche Erklärung vorausgesetzt, dass die Beschäftigten des Unternehmens tarifgebunden bzw. übertariflich entlohnt werden, soweit für die jeweilige Branche ein Tarif existiert.

2. Auswahlverfahren

Bei Kriterien mit Bezug auf den Arbeitsmarkt und die Wirtschaftskraft werden konkrete betriebsspezifische Daten des jeweiligen Unternehmens zur Bewertung herangezogen. Beim Umweltschutz werden 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	25%
• Ausbildungsplätze in Relation zum Flächenbedarf	5%
• Werkwohnungsbau	10%
Wirtschaftskraft	35%
• Gewerbesteuerleistung in Relation zum Flächenbedarf (Alternativ: Gewinn)	30% (30%)
• Regionale Verflechtung	5%
Umweltschutz und ökologisches Wirtschaften	25%
• Umweltschutzbewertung	10%
• Ökologisches Wirtschaften	15%
	=====
	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 zur nachgefragten Fläche gesetzt.

- Werkwohnungsbau / Bereitstellung von Wohnraum

Das Kriterium Werkwohnungsbau bemisst sich nach der Anzahl der Wohneinheiten, die ein Unternehmen für seine Beschäftigten zur Verfügung stellt. Dabei sind folgende Aktivitäten eines Unternehmens im Stadtgebiet München und / oder in einem direkt angrenzenden Landkreis denkbar: Klassischer Werkwohnungsbau auf unternehmenseigenem Grundstück; Ankauf/Sicherung von Belegungsrechten für Wohnungen; Kooperation oder Gründung einer Wohnungsbaugenossenschaft mit entsprechenden Belegungsrechten. Ausschlaggebend für die Bewertung ist die Anzahl der Mieteinheiten bzw. Belegrechte zum Zeitpunkt der Bewerbung. Dabei werden alle Beschäftigten (ohne Auszubildende) im Stadtgebiet München und in direkt angrenzenden Landkreisen miteinbezogen. Es wird folgender Bewertungsschlüssel angewandt.

2 Punkte	1 Wohneinheit pro 60 Beschäftigte
4 Punkte	1 Wohneinheit pro 50 Beschäftigte
6 Punkte	1 Wohneinheit pro 40 Beschäftigte
8 Punkte	1 Wohneinheit pro 30 Beschäftigte
10 Punkte	1 Wohneinheit pro 20 Beschäftigte



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.

- Alternativ: Gewinn in Relation zum Flächenbedarf

Bei Bewerbungen von Unternehmen mit Firmensitz außerhalb Deutschlands wird der Gewinn (positive Differenz zwischen Ertrag und Aufwand eines Unternehmens) der letzten fünf Jahre anstelle der Gewerbesteuer als Vergleichsgröße verwendet und in Bezug zur nachgefragten Grundstücksfläche gesetzt. Bei Teilverlagerungen wird analog der Gewerbesteuerleistung verfahren.

- Regionale Verflechtung

Bei der Regionalen Verflechtung wird die Entfernung des zu verlagernden oder zu erweiternden derzeitigen Standorts (Hauptsitz, Niederlassung, Filiale) zu der zur Vergabe stehenden Gewerbefläche betrachtet. Die Bewertung erfolgt nach dem folgenden Bewertungsschlüssel:

1 Punkt	40 km Entfernung (Luftlinie)
2 Punkte	25 km Entfernung (Luftlinie)
3 Punkte	15 km Entfernung (Luftlinie)
4 Punkte	10 km Entfernung (Luftlinie)
5 Punkte	5 km Entfernung (Luftlinie)



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

Hierbei werden die Bemühungen eines Unternehmens für den Umweltschutz anhand der folgenden Bewertungsmatrix bewertet. Es ist dabei keine Aufsummierung oder Kombination der einzelnen Kategorien möglich.

1-5 Punkte	Umsetzung betrieblicher, ökologischer Einzelmaßnahmen innerhalb der vergangenen 3 Jahre. Pro Maßnahme wird ein Punkt verteilt. Es können maximal fünf Einzelmaßnahmen anerkannt werden. Dabei gelten nachweisbar umgesetzte Projekte, Aktivitäten und Investitionen, die negative Umweltauswirkungen des Betriebs reduziert haben, wie bspw. Umstellen auf Ökostrom; Investitionen in Elektromobilität oder umweltfreundliche Prozesse/Produktion; Durchführung von Energieberatungen; Maßnahmen zur Kompensation von unvermeidbaren CO ₂ -Emissionen u.v.m. Es werden zudem auch Einzelmaßnahmen aus dem Bereich der Gemeinwohlökonomie (bspw. Ethisches Beschaffungswesen / Finanzmanagement; Arbeitsplatzqualität; Gleichstellung; Innerbetriebliche Mitbestimmung) anerkannt.
6 Punkte	Durchführung eines Energieaudits gem. DIN EN 16247
8 Punkte	Einführung eines Energiemanagementsystems gem. ISO 50.001 oder Einführung eines alternativen Umweltmanagementsystems (bspw. QuB)
10 Punkte	Auszeichnung als Ökoprot-Betrieb oder erfolgreiche Teilnahme am städtischen Beratungsprogramm Betriebliches Mobilitätsmanagement
12 Punkte	Einführung eines Umweltmanagementsystems gem. internationaler Norm DIN ISO 14.001
15 Punkte	Einführung eines Umweltmanagementsystems gem. Europäischer EMAS-Verordnung