

Handwerkerbonus bei Vergabe von Gewerbegrundstücken

Antrag Nr. 20-26 / A 04876 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 22.05.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14286

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 12.11.2024 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Für Handwerker und Betriebe mit einer hohen Geräte- und Maschinenausstattung soll im Vergabeverfahren für Gewerbeflächen ein Bonus eingeführt werden.
Inhalt	Da Handwerksbetriebe und Unternehmen des produzierenden Gewerbes in einem Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen nicht mit büroähnlichen bzw. höherwertigen Nutzungen konkurrieren und Handwerksbetriebe überdurchschnittlich oft den Zuschlag für eine Gewerbefläche erhalten, ist dem Ziel bereits Rechnung getragen.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	(-/-)
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Nein
Entscheidungs- vorschlag	Der Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft stimmt der Beibehaltung des Auswahlverfahrens zu.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Handwerkerbonus, Auswahlverfahren, Grundstücksvergabe, Gewerbeflächen, Gewerbeförderung
Ortsangabe	(-/-)

Handwerkerbonus bei Vergabe von Gewerbegrundstücken

Antrag Nr. 20-26 / A 04876 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Thomas Schmid, Frau StRin Ulrike Grimm, Herrn StR Sebastian Schall, Herrn StR Hans-Peter Mehling vom 22.05.2024

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 14286

1 Anlage

Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft vom 12.11.2024 (SB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

1. Ausgangslage

Die Stadtratsfraktion CSU/FW fordert im Antrag Nr. 20-26 / A 04876, dass im Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen ein Bonus für Betriebe mit einer hohen Geräte- und Maschinenausstattung eingeführt wird. Insbesondere soll für Handwerksbetriebe, die aufgrund der extensiven Flächennutzung über ein schlechtes Verhältnis von Flächenerfordernis zur Beschäftigtenzahl verfügen, eine Chancengleichheit im Auswahlverfahren geschaffen werden.

Auch die Handwerkskammer für München und Oberbayern (HWK) spricht sich dafür aus, bei der Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken einen Handwerkerbonus einzuführen. Insbesondere bei den Vergabekriterien Arbeitsplatzdichte, der Bereitstellung von Werkwohnungen sowie der Höhe der Gewerbesteuerzahlungen sieht die HWK die Handwerksbetriebe gegenüber anderen Unternehmen benachteiligt. In Anbetracht der Bedeutung des Handwerks für die „Münchner Mischung“ und der vom Handwerk zu erfüllenden Aufgaben im Rahmen der Daseinsvorsorge sowie der Umsetzung von Umweltschutzmaßnahmen soll zukünftig bei der Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken pauschal ein Drittel der Flächen für Handwerksbetriebe vorgesehen werden. Städtische Gewerbegebiete sollen zudem kleinteilig parzelliert werden und über eine geringe Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl verfügen.

2. Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen

Die Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken erfolgt im Rahmen der Gewerbeför-

derung auf der Basis eines Auswahlverfahrens, dessen Ausgestaltung der Stadtrat letztmalig mit Beschluss (BV Nr. 20-26 / V 05968) vom 27.04.2022 geregelt hat. Das Auswahlverfahren schafft für den Stadtrat eine Entscheidungsgrundlage, welches Unternehmen im Rahmen der Gewerbeförderung für eine Ansiedlung auf einer städtischen Gewerbefläche empfohlen wird. Um einen Vergleich von Unternehmen aus verschiedenen Branchen und Größenklassen zu ermöglichen, wird eine Bewertungsmatrix aus den wirtschaftspolitisch relevanten Kriterien wie Arbeitsmarkt, Wirtschaftskraft sowie Umweltschutz und ökologisches Wirtschaften gebildet. Der Erbpachtzins für das Gewerbegrundstück wird vom städtischen Bewertungsamt in einem Gutachten verbindlich festgelegt.

2.1 Standortanforderungen von einfachem und höherwertigem Gewerbe

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft vergibt im Rahmen der Gewerbeförderung Flächen in Gewerbegebieten und Flächen in Technologieparks jeweils passend zum Unternehmenstyp.

2.1.1 Gewerbegebiete für einfaches Gewerbe

Die Grundstücke in städtischen Gewerbegebieten bieten die optimalen Rahmenbedingungen für emissionsintensives, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerksbetriebe sowie Betriebe aus den Bereichen Baugewerbe, Logistik, (Personen-) Transport und Lager. Das Baurecht ist in den städtischen Gewerbegebieten mit einer Geschossflächenzahl zwischen 0,6 und 1,0 und einer Grundflächenzahl von ca. 0,8 speziell auf die genannten flächenextensiven Nutzungen ausgerichtet. Neben der hohen Deckenbelastbarkeit in den Gebäuden für schwere Maschinen, benötigen die Betriebe des einfachen Gewerbes i.d.R. großzügige Lade- und Lagerflächen. Die Straßenausgestaltung im Gewerbegebiet ist auf Schwerlast- und Lieferverkehre ausgelegt. Die Gewerbegebiete Koppstraße, Schwablhofstraße und das Junkersgelände können als gelungene Beispiele für die Bereitstellung von Flächen für den Erhalt des einfachen Gewerbes zur wohnortnahen Versorgung der Münchner Bürger und Bürgerinnen mit Dienstleistungen angeführt werden.

2.1.2 Technologieparks für höherwertiges Gewerbe

Unter höherwertigem Gewerbe sind emissionsarme bzw. emissionsfreie Betriebe mit büroähnlichem Charakter zu verstehen. In der Regel handelt es sich um Firmen aus innovativen und wachstumsorientierten Branchen wie zum Beispiel der Informations- und Kommunikationstechnik, Umwelt- oder Elektrotechnik, Medien und Pharma. Die Mischung aus Büro und Verwaltung, Forschung und Entwicklung und stapelbarer Produktion lässt sich idealerweise baulich verdichtet abbilden ($GFZ > 1,0$) und hat im Rahmen einer Adressbildung hohe Anforderungen an die städtebauliche Qualität und das Umfeld. Flächen für höherwertiges Gewerbe verfügen über eine gute ÖPNV-Anbindung (600 m-Radius). Die Technologieparks Messestadt Riem und Freiham bieten diese Rahmenbedingungen und sind der optimale Standort für höherwertiges Gewerbe.

2.2 Keine Konkurrenz zwischen einfachem Gewerbe und höherwertigem Gewerbe

Grundsätzlich entsteht bei der Vergabe von städtischen Gewerbeflächen keine direkte Konkurrenz zwischen Betrieben des „einfachen Gewerbes“ (GE-A, z.B. Handwerk und produzierendes Gewerbe) und Betrieben des „höherwertigen Gewerbes“ (GE-B, büroähnliche Nutzung), weil bereits vor einem Vergabeverfahren feststeht, welche Gewerbeform auf dem Grundstück zulässig sein soll.

Eine Steuerung des Firmenbesatzes erfolgt über die Größe eines Grundstücks, das bestehende Baurecht, das städtebauliche Umfeld sowie die Anbindung an die Infrastruktur. Bereits in der öffentlichen Ausschreibung und der direkten Ansprache, der beim Referat für Arbeit und Wirtschaft vorgemerkten Firmen wird klar kommuniziert, ob das Gewerbe-

grundstück für einfaches oder höherwertiges Gewerbe vorgesehen ist.

2.3 Handwerksbetriebe in städtischen Gewerbegebieten

Dass es bei der Vergabe von städtischen Gewerbeflächen tatsächlich nicht zu einer Benachteiligung von Handwerksbetrieben gegenüber anderen Unternehmen kommt, kann exemplarisch anhand der Belegung der Gewerbegebiete Koppstraße und Junkersgelände überprüft werden.

2.3.1 Gewerbegebiet Koppstraße

Das Gewerbegebiet Koppstraße umfasst ein Nettobauland von ca. 29.000 m². 14 Gewerbeparzellen mit einer Größe zwischen 980 m² und 3.580 m² wurden vom Referat für Arbeit und Wirtschaft im Zeitraum von 2014 bis 2020 vergeben. Insgesamt wurden zwölf Unternehmen sowie die Innung der Spengler, Sanitär- und Heizungstechnik München und eine soziale Werkstatt der AWO angesiedelt. Von den zwölf angesiedelten Unternehmen können neun Betriebe (Konditor, 2 x Elektro, Kfz-Werkstatt, Maler, Schreiner, Feinmechanik, Markisenbau, Zaunbau) direkt dem Handwerk zugeordnet werden. Bei den restlichen drei Firmen handelt es sich um einen Kamera-/Tontechnikverleih, einen Uhrengroßhandel sowie ein Messtechnikunternehmen. Ohne Berücksichtigung der SHK Innung München und der sozialen Einrichtung, die aus übergeordnetem wirtschaftspolitischem Interesse in der Koppstraße angesiedelt wurden, sind 75 % der angesiedelten Firmen dem Handwerk zuzuordnen und belegen 77 % der vergebenen Gewerbefläche in der Koppstraße.

2.3.2 Junkersgelände

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft vermarktet seit 2019 das Junkersgelände in Allach. Das Areal mit einer Nettobaufläche von ca. 26.000 m² wurde in elf Parzellen zwischen 1.000 m² und 5.063 m² aufgeteilt. Bislang wurden acht Unternehmen angesiedelt. Von den acht Unternehmen können sechs Betriebe (2 x Sanitär, Bau, Schreiner, Dachdecker, Steinmetz) dem Handwerk zugeordnet werden. Ansonsten haben sich ein lebensmittelverarbeitender Betrieb und ein Abschleppdienst im Junkersgelände niedergelassen. Von den bislang vergebenen Grundstücken werden 66 % von Handwerksbetrieben genutzt. 75 % der angesiedelten Firmen sind dem Handwerk zuzurechnen. Die verbleibenden drei Gewerbeparzellen werden Anfang 2025 vergeben.

3. Entscheidungsvorschlag

Die städtischen Gewerbegebiete bieten Unternehmen aus dem Bereich des verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks sowie des Großhandels optimale Rahmenbedingungen. Wie die Untersuchung des Firmenbesatzes in den beiden zuletzt entwickelten Gewerbegebieten Koppstraße und Junkersgelände gezeigt hat, konnten flächenextensive Handwerksbetriebe überdurchschnittlich oft ein Vergabeverfahren für sich entscheiden und in der Konkurrenz mit anderen Unternehmen bestehen.

Damit stellen die Bewertungskriterien des Vergabeverfahrens wie die Arbeitsplatzdichte, die Gewerbesteuerleistung oder die Anzahl an Werkwohnungen keine maßgebliche Benachteiligung für die Handwerksbetriebe dar. Die Einführung eines Handwerkerbonus oder die Reservierung eines Drittels von einem Gewerbegebiet für Handwerksbetriebe würde zu einer Benachteiligung des verarbeitenden Gewerbes und des Großhandels führen und wird damit vom RAW ausweislich auch des empirischen Befunds der beiden untersuchten Gebiete (siehe 2.3) für nicht notwendig erachtet.

Wie von der HWK gefordert, ist in den städtischen Gewerbegebieten speziell für flächenextensive Nutzungen ein Baurecht mit einer Geschossflächenzahl zwischen 0,6 und 1,0 und einer Grundflächenzahl von ca. 0,8 ausgewiesen. Über die kleinteilige Parzellierung (ab 800 m²) wird ein differenziertes Flächenangebot geschaffen, das mittelständischen

Unternehmen eine räumliche Entwicklungsperspektive bietet. Allerdings ist zu konstatieren, dass derzeit wie absehbar so gut wie keine städtischen Gewerbeflächen mehr für eine Vergabe zur Verfügung stehen. Die Aktivierung der im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm aufgezeigten Flächenpotenziale sollte deshalb konsequent weiterverfolgt werden.

4. Klimaprüfung

Ist Klimaschutzrelevanz gegeben: Nein

5. Behandlung eines Stadtratsantrages

Handwerkerbonus bei Vergabe von Gewerbegrundstücken, Antrag Nr. 20-26 / A 04876 vom 22.05.2024

Der Antragstext lautet:

Bei der Vergabeempfehlung für städtische Gewerbegrundstücke durch den Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft wird ein Bonus für Handwerksbetriebe, insbesondere für Betriebe mit hoher Geräte- und Maschinenausstattung, eingeführt.

Dem hinter dem Antrag stehenden Anliegen ist mit der Ausgestaltung des bestehenden Vergabeverfahrens bereits Rechnung getragen.		
<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> teilweise

6. Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

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

II. Antrag des Referenten

1. Die Bewertungskriterien des Vergabeverfahrens für städtische Gewerbeflächen berücksichtigen bereits jetzt in besonderem Maße die betrieblichen Abläufe sowie die Leistungsfähigkeit von Handwerksbetrieben. Eine direkte Konkurrenz von Handwerksbetrieben und höherwertigem Gewerbe ist aufgrund der Differenzierung nach GE-A und GE-B Flächen ausgeschlossen.
2. Bei der bisherigen Vergabe der GE-A Flächen ist der Anteil der Handwerksbetriebe gegenüber den sonstigen Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes bereits derzeit mit bis zu 75 Prozent vertreten. Die Einführung einer weiteren Bevorrechtigung erscheint im Hinblick auf eine ausgewogene "Münchner Mischung" nicht angezeigt.
3. Das Vergabeverfahren für städtische Gewerbeflächen, wie von Stadtrat letztmalig am 27.04.2022 aktualisiert, wird beibehalten.

4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 04876 von der Stadtratsfraktion CSU/FW ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Clemens Baumgärtner
Referent

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
z. K.**

V. Wv. Referat für Arbeit und Wirtschaft RAW-FB2-SG6