



# Auswahlkriterien des Vergabeverfahrens

Stand Juli 2022

## 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 27.04.2022 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. Zudem ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen verpflichtend, daher ist dies auch eine Bewerbungsvoraussetzung.

### 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.

Um die Kappungsgrenze zu erreichen ist in allen drei Bereichen eine Mindestpunktzahl von 10 Punkten notwendig.

	Punktzahl	
<b>Arbeitsmarkt</b>		
• Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf	18 Punkte	} 33P
• Ausbildungsplätze in Relation zum Flächenbedarf	5 Punkte	
• Werkwohnungsbau	10 Punkte	
<b>Wirtschaftskraft</b>		
• Gewerbesteuerleistung in Relation zum Flächenbedarf (Alternativ: Gewinn)	25 Punkte (25 Punkte)	} 33P
• Regionale Verflechtung	8 Punkte	
<b>Umweltschutz und ökologisches Wirtschaften</b>		
• Umweltschutzbewertung	8 Punkte	} 33P
• Ökologisches Wirtschaften	25 Punkte	
	=====	
<b>Gesamt:</b>	<b>99 Punkte</b>	



## 2.1 Arbeitsmarktkriterien (Gesamtpunktzahl: 33)

### - Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf (18 Punkte)

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 (5 Punkte)

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

### - Werkwohnungsbau / Bereitstellung von Wohnraum (10 Punkte)

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 (Gesamtpunktzahl: 33)

### **-Gewerbsteuerleistung in Relation zum Flächenbedarf (25 Punkte)**

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 (8 Punkte)**

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	35 km Entfernung (Luftlinie)
3 Punkte	30 km Entfernung (Luftlinie)
4 Punkte	25 km Entfernung (Luftlinie)
5 Punkte	20 km Entfernung (Luftlinie)
6 Punkte	15 km Entfernung (Luftlinie)
7 Punkte	10 km Entfernung (Luftlinie)
8 Punkte	5 km Entfernung (Luftlinie)



## 2.3 Umweltschutz und ökologisches Wirtschaften (Gesamtpunktzahl: 33)

### - Umweltschutzbewertung am bisherigen Standort (8 Punkte)

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

### - Ökologisches Wirtschaften (25 Punkte)

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.

Untergliederung der **25** Punkte aus dem Bereich „Ökologisches Wirtschaften“:

<b>1 – max. 10 Punkte</b>	<p><b>Umsetzung von ökologischen Einzelmaßnahmen</b> innerhalb der vergangenen drei Jahre:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pro Maßnahme: 1 Punkt</li><li>• Maximal: <b>10</b> Punkte</li></ul> <p>Als „ökologische Einzelmaßnahmen“ gelten nachweisbar umgesetzte Projekte und Aktivitäten, die die Umweltauswirkungen des Unternehmens reduziert haben. <u>Inbesondere</u> werden anerkannt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Umstellen auf Ökostrom</li><li>• Investitionen im Bereich Elektromobilität (Fahrzeug, Ladeinfrastruktur)</li><li>• Investitionen im Bereich „umweltfreundliche Prozesse und Produktion“ (Energieeffizienz, Kreislaufwirtschaft, Filtertechnologien)</li><li>• Maßnahmen aus dem Bereich „umweltfreundliche Beschaffung“ (bspw. systematisches Umstellen auf Umweltpapier)</li><li>• Maßnahmen aus dem Bereich betriebliches Mobilitätsmanagement (bspw. Förderung von Fahrgemeinschaften, ökologische Ausrichtung der Dienstwagen- oder Dienstreiserichtlinie)</li><li>• Durchgeführte Energieberatung (bspw. im Rahmen <u>Förderprogramm der LHM</u>)</li><li>• Teilnahme an <u>Modellprojekten Klimaschutz der LHM</u></li><li>• Regionale Vermarktung</li><li>• Regelungen für HomeOffice (über Corona-Vorgaben hinaus)</li><li>• Bereitstellung kostenloser MVV-Tickets für Mitarbeitende</li><li>• Vermeidung von Bodenversiegelung (bspw. durch Graspittersteine)</li></ul>
---------------------------	---



<b>12 Punkte</b>	Einführung eines <b>Energiemanagementsystems gemäß ISO 50.001*</b> oder <b>Einführung eines alternativen (ggf. branchenspezifischem) Umweltmanagementsystems*</b> (wie bspw. QuB)
<b>15 Punkte</b>	Auszeichnung als <b>ÖKOPROFIT-Betrieb*</b>
<b>20 Punkte</b>	Einführung eines <b>Umweltmanagementsystems gemäß ISO 14.001*</b>
<b>25 Punkte</b>	Einführung eines <b>Umweltmanagementsystems gemäß EMAS*</b>

Maximalpunktzahl ist **25**, keine Aufsummierung oder Kombination möglich!  
(z.B.: ÖKOPROFIT + Einzelmaßnahme = 15 Punkte, nicht: 16)

\* Nachweis erfolgt über Zertifikat, Urkunde o.ä., nicht älter als drei Jahre