

Beschlussvorlage**Nr. 093/2022/1**

Federführung	Dezernat I Amt für Wirtschaftsförderung Pfefferle, Dr. Christoph
--------------	--

AZ./Datum:	/20.04.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	17.05.2022
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	19.05.2022
Verwaltungsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	21.06.2022
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	23.06.2022
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	05.07.2022

Vergaberichtlinien für Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet "Siemensstraße"

Bezug: Beschlussvorlage 096/2021 und 054/2021
Beschlussvorlage 093/2022
Antrag Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 24.04.2022

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Vergaberichtlinien für die Vergabe städtischer unbebauter Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet „Siemensstraße“ gemäß dem Leitfaden der Stadt Fellbach, der als **Anlage** der Beschlussvorlage beigefügt ist.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Die Beschlussvorlage 093/2022 wurde aufgrund des Antrags der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24.04.2022 geändert.

1. Ausgangslage

Die Region Stuttgart zählt zu den stärksten Wirtschafts- und Technologiestandorten Europas. Sie ist ein attraktiver Standort für große und mittelständische Unternehmen, die auch mit ihrer Wirtschaftskraft und ihren Innovationen zur Finanzkraft der Kom-

munen beitragen. Allerdings sind die Gewerbeflächen begrenzt und vielfach ausgereizt. Die Nachfrage von Unternehmen, die Expansions- oder neue Standortgewerbeflächen suchen ist daher groß. Nicht nur bestehende Unternehmen wollen sich vergrößern oder auf Grund der digitalen Transformation neu aufstellen, sondern auch Start-Ups und Ausgründungen benötigen Raum zur Entwicklung.

Im Plangebiet von ca. 12 ha des Gewerbegebietes „Siemensstraße“ sollen ca. 8 ha bebaubare Gewerbeflächen entstehen. Mit diesen Flächen bietet die Stadt ortsansässigen Unternehmen und neuen Wirtschaftsbetrieben eine Perspektive auf attraktive Flächen. Für das Gewerbegebiet „Siemensstraße“ liegen der Verwaltung daher bereits zahlreiche Anfragen vor.

Kommunale Grundstücksgeschäfte unterliegen nicht den Vorschriften des Vergaberechts, insbesondere, wenn die Vergabe eines städtischen Grundstücks nicht mit der Beauftragung einer Leistung verknüpft wird.

Unbeschadet dessen fordert die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte, dass bei Bauplatzvergaben der Grundsatz der Gleichbehandlung und der Diskriminierungsfreiheit sowie das Transparenzgebot eingehalten werden muss. Die Verwaltung schlägt deshalb Richtlinien und Kriterien zur Vergabe der Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet „Siemensstraße“ vor. Diese sind als **Anlage** der Beschlussvorlage beigelegt.

2. Vergabekriterien

Bei der Auswahl der Unternehmen müssen Kriterien angewendet werden, welche die spezifischen Gegebenheiten in Fellbach berücksichtigen und eine sinnvolle Entwicklung des Gebiets regeln. Darüber hinaus soll innovatives und neues Gewerbe angesiedelt werden, das eine nachhaltige Entwicklung des Areals und einen Mehrwert für die Stadt Fellbach sicherstellt. Es werden daher Betriebe bevorzugt, die eine hohe Anzahl Arbeitsplätze und Ausbildungsstellen auf möglichst geringer Fläche unterbringen.

Da die Verkehrsinfrastruktur in Fellbach und speziell in den angrenzenden Gebieten bereits nahezu ausgelastet ist, werden Betriebe bevorzugt, die eine möglichst geringe Fahrzeugfrequenz (An- und Ablieferverkehr) aufweisen. Flächen- und verkehrsintensive Logistik-, Lager- oder Transportunternehmen scheiden aus.

Die Grundstücksvergabe an Unternehmen erfolgt nach Kriterien, welche die Interessen der Stadt Fellbach an der Ansiedlung widerspiegeln. Die zur Verfügung stehenden Flächen sollen ökonomisch wie auch ökologisch nachhaltig bewirtschaftet werden. Gleichzeitig darf die angrenzende Wohnnutzung nicht gestört oder beeinträchtigt werden. Die entsprechenden rechtlichen Vorgaben werden im Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften 20.02/1 „Siemensstraße“ geregelt.

Über die Vergabe von Grundstücken nach klaren und transparenten Vergabekriterien wird ein verlässlicher und transparenter Orientierungsrahmen für Verhandlungen und Auswahl von Käufern geschaffen. Die Grundsätze und Leitlinien zur Aufstellung dieser Vergabekriterien sind im Sinne einer ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit im Einklang mit der wirtschaftlichen Zukunftsfähigkeit der Stadt Fellbach. Die Zielsetzung liegt im Vorzug von Bestandsunternehmen, eine hohe Flächendichte und einem Ausschluss flächen-extensiver Nutzungen. Der Fokus liegt auf Unternehmen in Zukunftsbranchen sowie auf Unternehmen, die zum Standortprofil passen. Grundlage der Zielsetzungen ist das strategische Konzept zur vorbereitenden Bauleitplanung der Prognos AG zur Gewerbeflächenstrategie 2035 der Stadt Fellbach, die in der Sitzung des Gemeinderats vom 18.05.2021 eingebracht wurde.

Um die Unternehmen, die sich für ein Grundstück bewerben, fundiert und vergleichend einschätzen zu können, sollen daher in einem Leitfaden folgende Kriterien festgelegt werden, die für die Stadt Fellbach relevant sind:

- Anzahl der Arbeitsplätze
- Ortsbezug
- Gewerbesteuermessbetrag
- Produktentwicklung
- Umsatz
- Nachhaltigkeit und ökologische Ziele

Auf einige dieser Aspekte soll im Folgenden nochmals näher eingegangen werden:

a. Wirtschaftliche Kriterien und Ortsbezug

Eine stabile Unternehmenslage ist Grundvoraussetzung für zukünftiges Wachstum und Konkretisierung realistischer Flächenbedarfe. Daher wird die Umsatzentwicklung der letzten 5 Jahre erfragt. Durch die Wahl des mittelfristigen Betrachtungszeitraums werden pandemiebedingte Einflussfaktoren nivelliert. Auch die Gewerbesteuerzahlungen stellen ein wichtiges Auswahlkriterium dar.

Aussagen zur künftigen Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter und zu der Ausbildungsquote am Standort Fellbach fließen in die Bewertung ein. Auch die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Beeinträchtigungen fließt in die Bewertung mit ein.

Die besondere Verbundenheit von bereits ortsansässigen Unternehmen sowie Unternehmen, die ihren Hauptsitz nach Fellbach verlagern wollen, wirkt sich positiv auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt vor Ort aus, insbesondere durch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort. Um dieses Ziel zu erreichen, werden Gewerbetreibende aus Fellbach sowie Unternehmen, die ihren Hauptsitz nach Fellbach verlagern möchten, besonders gefördert. Bereits jetzt ist positiv anzumerken, dass von etwa 90 Interessenbekundungen mehr als die Hälfte von Fellbachern Betrieben stammen.

Positiv bewertet wird zudem, wenn ein Unternehmen in die Entwicklung innovativer Produkte investiert, da dies den Wirtschaftsstandort Fellbach nachhaltig stärkt. Hintergrund ist die Gewerbeflächenstrategie 2035 der Stadt Fellbach mit dem Ziel, den Wirtschaftsstandort weiterhin attraktiv, nachhaltig und modern zu halten. Hierfür soll insbesondere die (Neu-)Ansiedlung aus innovativen Zukunftsbranchen mit langfristigem Potenzial für die Entwicklung des Standortes ermöglicht werden.

b. Kriterien zur Grundstücksnutzung

Um effizient und systematisch die Aufteilung der Gewerbegrundstücke planen zu können, werden Angaben zur bisherigen und geplanten Grundstücksnutzung erfragt. Es wird eine nachhaltige horizontale und vertikale Flächennutzung angestrebt. Mehrstöckige Gebäude sind gewünscht.

Es liegt in der Natur von Gewerbegebieten, dass ein hoher Versiegelungsgrad und ein hoher Energieverbrauch entsteht. Dies ist vor allem darin begründet, dass die Herstellung von Arbeitsplätzen, Produktionshallen und die notwendige Logistik mit

baulichen Investitionen einhergeht. Eine intelligente Grundstücknutzung wird daher als ein Bewertungskriterium zu Grunde gelegt.

c. Nachhaltigkeitsziele

Die Stadt Fellbach hat es sich zum Ziel gesetzt, Klimaschutz aktiv zu fördern. Mit Schreiben der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24. April 2022 wurde beantragt, diese Zielsetzung noch stärker bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken zu berücksichtigen. Die Stadtverwaltung schlägt hier daher eine ökologische und ökonomische Balance vor, die sich auch in der räumlichen Aufteilung mit der im Bebauungsplan ausgewiesenen großzügigen Grünflächen und dem Bodenmanagement sowie hier in den Vergabekriterien widerspiegelt. Konkret soll der Ausgleich ökologischer Eingriffe durch ambitionierte, jedoch ökonomisch vertretbare Maßnahmen positiv in die Bewertung einbezogen werden. Damit erhalten vor allem auch junge Unternehmungen sowie kleinere- und mittelständische Betriebe die Chance, bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken berücksichtigt zu werden.

Bereits im Satzungsentwurf für den Bebauungsplan sind viele ökologische Kriterien geregelt. Dies betrifft insbesondere die Aspekte Wasser und Boden, Stadtklima, Energie und Energieeffizienz, Biodiversität und Mobilität. Hier werden, ganz im Sinne des Fraktionsantrags, bereits planungsrechtlich hohe Anforderungen im Interesse des Klimaschutzes gestellt. Darüber hinaus gelten die gesetzlichen Bestimmungen, die auf ein nachhaltiges und ökologisches Handeln hinwirken (z. B. immissionsrechtliche Bestimmungen).

Beispielsweise wird hinsichtlich der Nutzung von Dachflächen u. a. die Installation von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermie sowie Dachbegrünung gefordert, außerdem ist ein Regenwassermanagement vorgesehen.

Unternehmen übernehmen in zunehmendem Maße eine gesellschaftliche Verantwortung im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens, was unter CSR (Corporate Social Responsibility) beschrieben ist. Solche Aktivitäten sind für eine Kommune wünschenswert.

Über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus getroffene Maßnahmen zur Nachhaltigkeit und Ökologie gehen daher positiv in die Bewertung ein. Dazu gehört, dass Unternehmen, die beispielsweise nach den Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) planen und bauen, d.h. das Gebäude von der DGNB zertifizieren lassen (Gold oder Platin-Standard). Die Zertifizierung soll wesentlich dazu beitragen, eine ganzheitliche Qualität in Planung, Bau und Betrieb umzusetzen und entspricht dem Punkt 5.c. des oben genannten Antrags. Das DGNB Zertifizierungssystem gilt als das Fortschrittlichste und ist auch international anerkannt. Zulässig ist auch die Zertifizierung mit einem vergleichbaren Zertifikat. Die Gleichwertigkeit ist durch den Bewerber nachzuweisen.

Ein niedriges unternehmensbezogenes Verkehrsaufkommen (An- und Ablieferverkehr) soll positiv bewertet werden, da die Verkehrsinfrastruktur in Fellbach und insbesondere in den angrenzenden Gebieten nahezu vollständig ausgelastet ist. Die Bewertung in den Vergabekriterien führt die Unternehmen dazu, ihre unternehmensnotwendige Logistik zu optimieren, um so eine höhere Bewertung zu erhalten.

Die Kriterien der Nachhaltigkeit wie sie im Leitfaden dargestellt sind belaufen sich auf 10% der maximal zu erreichenden Punktezahl. Neben den ökologischen Krite-

rien, wie auch der Bebauungsplan vorgibt hält die Verwaltung das Verhältnis zu Wirtschaftlichkeit, Arbeitsplätze und Ortsverbundenheit für ausreichend.

Um nachhaltiges Handeln und Klimaschutz voranzubringen, werden in der wissenschaftlichen Diskussion Reallabore eingerichtet (z. B. Universität Ulm: Reallabor will nachhaltiges Handeln und Klimaschutz im Donautal voranbringen, Pressemitteilung vom 01.03.2021). Blühstreifen, und die Aufzucht regionaler Flora sind erste Realisierungsobjekte in diesen Gebieten, die weitere Entwicklung hier wird die Verwaltung beobachten, um ggf. auch im Gewerbegebiet „Siemensstraße“ angemessen nachzusteuern.

Allgemeines

Die Kriterien für eine Baugrundvergabe in Gewerbegebieten müssen transparent vergleichbar und bewertbar sein. Daher wurden alle Kriterien im angehängten Leitfaden so dargestellt, um das ökologisch maximal Machbare von den Unternehmen einzufordern.

Dieses Verfahren entspricht einem Interessenbekundungsverfahren. Zu diesem Zeitpunkt ist es den Unternehmen unter seriösen Maßstäben nicht möglich, detaillierte Informationen zu Baumaterialien, Energieeffizienz oder über eine mit Sanktionen bewehrte 15jährige Verpflichtung zu ökologischen Maßnahmen abzugeben.

Diese Beschlussvorlage mit den Vergabekriterien dienen der maximalen Sicherstellung von Zukunftsinteressen der Stadt Fellbach. Sie sind EU-rechtlich konform, geprüft und somit realisierbar, ohne dass die Gefahr besteht, dass das gesamte Bewertungssystem auch zu einem späteren Zeitpunkt rückwirkend angreifbar wird. Alternativ wäre eine freihändige Vergabe wie bisher möglich, die jedoch einer solchen systematischen Vergabe von Gewerbegrundstücken wie sie vorliegt nicht entspricht.

3. Auswahlkriterien, deren Gewichtung und Verfahrensablauf

Der Leitfaden der Stadt Fellbach, der als **Anlage** zur Beschlussvorlage beigelegt ist, umfasst die Auswahlkriterien, deren Gewichtung und den Ablauf des Bewerbungsverfahrens.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden

- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: Leitfaden zur Grundstücksvergabe Gewerbegebiet „Siemensstraße“
und Bewerbungsformular