



Fachbereich/Eigenbetrieb Innocel GmbH
Verfasser/in Marion Ziegler-Jung
Vorlage Nr. 051/2016
Datum

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Anhörung	31.05.2016	
Ortschaftsrat Hauingen	öffentlich-Anhörung	31.05.2016	
Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	02.06.2016	
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.06.2016	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.06.2016	

Betreff:

Vergabekriterien für den Verkauf städtischer unbebauter Gewerbegrundstücke

Anlagen:

Anlage 1: Vergabekriterien für den Verkauf städtischer unbebauter
Gewerbegrundstücke (mit Gewichtung)

Anlage 2: Glossar der Vergabekriterien für den Verkauf städtischer unbebauter
Gewerbegrundstücke

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Auswahlverfahren bei der Vergabe städtischer unbebauter Gewerbegrundstücke in der dargestellten Form zu.
2. Es werden besondere Vergabekriterien und Grundsätze der Bewertung festgelegt. Diese sind in Anlage 1 und 2 dargestellt.

Personelle Auswirkungen:

Keine.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Begründung:

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten im Entenbad-Ost stehen ab dem Frühjahr 2017 nach längerer Zeit wieder städtische Gewerbegrundstücke zur Verfügung, für die sich mehrere Kaufinteressenten auf einer Warteliste bereits haben eintragen lassen. Die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes ergab, dass auf Grund der geringen Anzahl der zur Verfügung stehenden städtischen Gewerbegrundstücke auch in Zukunft ein Interessentenüberschuss zu erwarten ist.

Ziel der Vergabekriterien ist es daher, den Gremien eine verlässliche Entscheidungsgrundlage zu bieten, welche Unternehmen beim Verkauf einer städtischen Gewerbefläche berücksichtigt werden. Das Verfahren kommt nicht nur bei Interessentenüberhang zum Einsatz, sondern soll als dauerhaftes Instrument zur Grundstücksvergabe städtischer Gewerbegrundstücke etabliert werden.

In Vorlage 0091/2002 wurde unter Kapitel B (Richtlinien für die Vergabe städtischer Grundstücke) im Abschnitt III (Vergabe bebauter und unbebauter Gewerbegrundstücke/Grundstücke für Mehrfamilienhäuser) Punkt 1 festgelegt, dass „Gewerbegrundstücke [...] grundsätzlich nicht öffentlich ausgeschrieben [werden], da in der Regel städtebauliche oder sonstige besondere Belange der Stadt eine direkte Grundstücksvermarktung begründen“. Laut Vorlage 0091/2002 Kapitel B Abschnitt III Punkt 2.2 können besondere Vergabekriterien sowie Grundsätze der Bewertung vom Gemeinderat festgelegt werden. Dies hat zur Folge, dass die Grundstücke nicht zum Höchstgebot vergeben werden.

Das Transparenzgebot und der Grundsatz der Diskriminierungsfreiheit sind zu beachten. Dies bedeutet, dass im Vorfeld der Vergabe sowohl bezüglich des Vergabegegenstandes als auch hinsichtlich des Vergabeverfahrens und der Vertragsbedingungen ein angemessener Grad an Öffentlichkeit und Dokumentation hergestellt werden muss.

Struktur des Auswahlverfahrens

Das Auswahlverfahren gliedert sich in drei Stufen. Das Erfüllen der Anforderungen der ersten Stufe ist Voraussetzung für den Übergang in die darauffolgende Stufe. Unternehmen werden gemäß dem Transparenzgebot rechtzeitig über ihr Ausscheiden informiert und können durch Anpassung ihres Projektes gegebenenfalls wieder in das Verfahren aufgenommen werden.

Die Bewertung erfolgt fachbereichsübergreifend durch die Wirtschaftsförderung und den Fachbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Stufe 1: Gebietsspezifische Anforderungen

Für städtische Gewerbegrundstücke z.B. in den Quartieren Entenbad-Ost, Ob der Gass und Innocel-Quartier sind folgende gebietsspezifische Anforderungen zu erfüllen:

- (1) Erfordernis des im jeweiligen Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietstypus für die Teilnahme des Unternehmens am Auswahlverfahren. Es ist die Zielsetzung der Gewerbeförderung, durch die Ansiedlung des neuen Unternehmens den Gebietscharakter zu wahren.
- (2) Maximal eine Wohneinheit pro Gewerbebetrieb und Grundstück.
- (3) Abgabe eines Mindest-Kaufpreisgebots in Höhe des vom Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen festgelegten Bodenrichtwerts für Gewerbeflächen.

Das am Kauf eines städtischen Gewerbegrundstücks interessierte Unternehmen muss alle drei Voraussetzungen erfüllen und als Nachweis für die Anforderung (1) eine entsprechende Betriebsbeschreibung vorlegen.

Stufe 2: Bewertung auf der Grundlage von Vergabekriterien

Die Kaufinteressenten werden aufgefordert, Angaben zur Größe des gewünschten Grundstücks zu machen und Unterlagen mit den erforderlichen wirtschaftlichen und betrieblichen Kennzahlen zu folgenden vier Kriterienblöcken einzureichen:

	Gewichtung	Max. Punkte
Arbeitsmarkt	35,00%	35
Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf (25%)		
Ausbildungsplätze in Relation zum Flächenbedarf (10%)		
Wirtschaftskraft	10,00%	10
Gewerbesteuerleistung (oder Gewinn) in Relation zum Flächenbedarf (5%)		
Umsatzentwicklung (5%)		
Flächenausnutzung	20,00%	20
Gewichtete Nutzfläche in Relation zum Flächenbedarf		
Städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Aspekte	35,00%	35
Das Vorhaben fördert die Zielsetzungen der Stadt Lörrach.		
Gesamt	100,00%	100

Diese Kriterien (siehe Anlage 1) sowie die Erläuterungen zu den einzelnen Kriterien im Glossar (siehe Anlage 2) werden den Kaufinteressenten zur Verfügung gestellt.

Vor dem Hintergrund der sehr begrenzten Gewerbeflächenpotenziale muss eine sorgfältige und nachvollziehbare Auswahl von nachhaltig wirtschaftlich erfolgreichen Firmen erfolgen. Gleichzeitig sollen keine übermäßigen Hürden beim Zugang zu städtischen Gewerbeflächen aufgebaut werden. In Abwägung dieser Aspekte wird die in der Tabelle dargestellte Gewichtung der vier Kriterienblöcke vorgeschlagen. Es wird außerdem vorgeschlagen, dass die am Kauf interessierten Unternehmen eine Gesamtpunktzahl von mindestens 20 Punkten erreichen müssen, davon mindestens je ein Punkt in den Kriterienblöcken Arbeitsmarkt und Flächenausnutzung, um für eine Ansiedlung empfohlen zu werden.

Sonderfall Erweiterung

Unternehmen, die sich um eine Erweiterungsfläche im selben Gewerbegebiet bewerben, sollen gegenüber Neuansiedelungen bevorzugt werden, sofern die Erweiterungsfläche funktional und logistisch sinnvoll mit dem bestehenden Standort organisiert werden kann. Auch von den erweiternden Unternehmen muss die in Stufe 2 definierte Mindestpunktzahl erreicht werden.

Stufe 3: Vertragsverhandlungen

Ein Unternehmen, das Stufe 1 und 2 des Verfahrens erfolgreich durchlaufen hat, wird zu Vertragsverhandlungen eingeladen.

Im Rahmen dieser Gespräche wird das Unternehmen aufgefordert, eine Bauvoranfrage einzureichen, deren Übereinstimmung mit dem späteren Bauantrag überprüft wird. Sollten grobe Abweichungen zu den in Stufe 1 und 2 bereitgestellten Informationen festgestellt werden, erfolgt eine erneute Bewertung des Vorhabens.

Falls sich mehrere Unternehmen für dasselbe Grundstück interessieren, kommt das Unternehmen zum Zuge, das in Stufe 2 die höhere Punktzahl erreicht hat. Sollte ein Punktgleichstand bestehen, fällt die Entscheidung für das Unternehmen, welches den höheren Kaufpreis geboten hat. Sollte auch auf Grund des Kaufpreises keine Entscheidung möglich sein, entscheidet das Los (vgl. Vorlage 0091/2002, Kapitel B Abschnitt III Punkt 2.4).

Vertragsbedingungen

Die Inhalte des Kaufvertrags entsprechen den zum Zeitpunkt der Verhandlungen üblichen Standards der Stadt Lörrach (vgl. Vorlage 0091/2002, Kapitel B Abschnitt II Punkt 4). Insbesondere zu regeln sind die Einhaltung der Bauverpflichtung (abgesichert durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch), die Pflicht, die Vertragsfläche und die Bauwerke nach Fertigstellung mindestens 10 Jahre gewerblich und überwiegend für den genannten Betrieb zu nutzen, die Einhaltung der zum Verkaufszeitpunkt gültigen Energie-

standards der Stadt Lörrach sowie die Erbringung einer gesicherten Finanzierung für den Grundstückserwerb und das Bauvorhaben.

Unternehmen, die Stufe 1 und 2 erfolgreich absolviert haben und mit denen in Stufe 3 eine Einigung über die Vertragsbedingungen erzielt werden kann, werden den Gremien zur Ansiedlung empfohlen und für den Erwerb eines städtischen Gewerbegrundstücks vorgeschlagen.

Marion Ziegler-Jung
Innocel GmbH

Annette Buchauer
FB Grundstücks- und Gebäudemanagement