Anlage 2 zu Vorlage 051/2016 Mai 2016

Glossar der Vergabekriterien für den Verkauf städtischer unbebauter Gewerbegrundstücke

Gebietsspezifische Anforderungen (Stufe 1)

- Erfordernis des im jeweiligen Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebietstypus:

  Die Gewerbeflächen z.B. in den Bebauungsplänen Entenbad-Ost, Ob der Gass und Westlich Innenstadt sind als GE bzw. GEE ausgewiesen. Es ist die städtebauliche Zielsetzung, diesen Gebietscharakter durch die Ansiedlung des interessierten Unternehmens nicht zu gefährden, sondern zu wahren.
  Von jedem Unternehmen ist daher eine Betriebsbeschreibung vorzulegen. Diese bildet die Grundlage für die Bewertung. Ergänzend zu den Definitionen der §§ 4, 6, 8 und 9 BauNVO finden u.a. folgende Kriterien Berücksichtigung: Mehrschichtbetrieb, Umfang an Lieferverkehr, Geruchs-/ Erschütterungsbelästigung, Lärm, genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG, Lagerung von Gefahrgut. Sollte ein Unternehmen mischgebietsverträglich sein, d.h. die Möglichkeit haben, auch in einem stärker beschränkten Gebiet als dem angefragten Gewerbegebiet angesiedelt zu werden, so erfüllt es die gebietsspezifischen Voraussetzungen nicht.

- Maximal eine Wohneinheit pro Unternehmen:

  Um eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters zu vermeiden, ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig und ausschließlich dem Inhaber oder dem Betriebsleiter vorbehalten. Eine Betriebsleiterwohnung muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll erscheinen. Ausgeschlossen sind reine Kostengründe oder Praktikabilitätsaspekte als Grund für eine Betriebsleiterwohnung. Zur Bewertung der betrieblichen Gründe ist ggfs. ein schlüssiges Betriebskonzept notwendig. Entsprechende Nachweise sind vom Unternehmen vorzulegen. Durch den Bebauungsplan festgesetzte großzügigere Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten kommen nicht zum Tragen. Strengere und sonstige Vorgaben durch den Bebauungsplan bezüglich der Wohnnutzung bleiben weiterhin uneingeschränkt gültig und werden in der Bewertung berücksichtigt. So muss die Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden. Ein Unternehmen, dessen Vorhaben die Anforderungen an eine Betriebsleiterwohnung nicht erfüllt bzw. mehr als eine Wohneinheit vorsieht, wird darauf hingewiesen, dass es nur bei Verzicht bzw. bei Reduktion auf eine Wohneinheit in Stufe 2 des Auswahlverfahrens einbezogen werden kann.

- Abgabe eines Mindest-Kaufpreisgebots:

  Interessierte Unternehmen müssen ein Kaufpreisgebot abgeben. Dieses Gebot muss mindestens der Höhe des vom Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen festgelegten Bodenrichtwerts für Gewerbeflächen entsprechen. Ein Unternehmen, dessen Kaufpreisgebot unter dem Richtwert liegt, wird nicht in Stufe 2 des Auswahlverfahrens einbezogen.

Vergabekriterien (Stufe 2)

- Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf:

  Auf Grund der knappen Flächenressourcen wird dem Aspekt der Arbeitsplatzdichte ein großes Gewicht zugerechnet. Es werden alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eines Unternehmens einbezogen, die von der Ansiedlung bzw. Verlagerung betroffen sind. Sozialversicherungspflichtige Teilzeitbeschäftige werden gemäß ihrem prozentualen Anteil der unternehmensüblichen Arbeitszeit berücksichtigt. Die daraus ermittelte Zahl wird in Bezug zum nachgefragten Flächenbedarf gesetzt. Unberücksichtigt bleiben durch die Verlagerung voraussichtlich neu entstehende Arbeitsplätze.

- Ausbildungsplätze in Relation zum Flächenbedarf:

  Ziel ist es, Ausbildung zu fördern und somit einem Fachkräftemangel entgegenzusteuern. Die zum Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung im Unternehmen besetzten Ausbildungsplätze werden in Relation zum nachgefragten Flächenbedarf gesetzt.

- Gewerbesteuerleistung in Relation zum Flächenbedarf:

  Die Gewerbesteuer stellt eine entscheidende Einnahmequelle des städtischen Haushaltes dar. Als Bewertungsgrundlage wird die durchschnittliche, auf den Lörracher Hebesatz bereinigte Gewerbesteuerzahlung der letzten fünf Jahre, bezogen auf den Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung, verwendet und in Relation zum nachgefragten Flächenbedarf gesetzt. Werden nur Teile des Unternehmens verlagert, ist die zu berücksichtigende Gewerbesteuer anteilig zu ermitteln durch eine Näherung bezogen auf die Anzahl der zu verlagernden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

- Gewinn in Relation zum Flächenbedarf:

  Bei Unternehmen mit Sitz außerhalb Deutschlands wird die Gewerbesteuerleistung durch das Kriterium Gewinn ersetzt. Als Bewertungsgrundlage wird der Durchschnitt des Gewinns der letzten fünf Jahre, bezogen auf den Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung, in Relation zum nachgefragten Flächenbedarf gesetzt. Ausländische Währungen werden mit dem zum Zeitpunkt der Bewertung gültigen Wech-

selkurs umgerechnet. Bei Teilverlagerung ist der zu berücksichtigende Gewinn anteilig auf die Anzahl der zu verlagernden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu ermitteln.

- Umsatzentwicklung:

  Gesunde und wachstumsstarke Unternehmen sollen auf Grund umfangreicher Investitionen nicht benachteiligt werden. Als Bewertungsgrundlage wird die durchschnittliche jährliche Veränderung des Umsatzes der letzten fünf Jahre, bezogen auf den Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung, verwendet.

- Gewichtete Nutzfläche in Relation zum Flächenbedarf:

  Ziel ist es, eine ressourcenschonende Flächenauslastung anzuregen. Als Bewertungsgrundlage wird die in unterschiedlichen Kategorien erfasste geplante Nutzfläche in Relation zur nachgefragten Fläche gesetzt (z.B. Nutzfläche im Erdgeschoss, Nutzfläche in Obergeschossen, geplante Erweiterungsfläche).

- Städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Aspekte:

  Hier kommen übergeordnete städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen der Stadt Lörrach zum Tragen: z.B. Bedeutung des Unternehmens für den Standort Lörrach, Sicherung des Unternehmens durch standortnahe Verlagerung, neue Entwicklungsperspektive durch standortnahe Verlagerung, Entflechtung von innerörtlichen Gemengelagen, Reduktion von Lärm- und Geruchsemissionen in innerörtlichen Gemengelagen, energieeffizientes Bauen, Gewerbeflächensicherung am Altstandort sowie finanzielle Aspekte.