

Verbandsversammlung

30.07.2019

Beschlussfassung

öffentlich

Festlegung von Ansiedlungs- und Vermarktungskriterien für den Gewerbepark Lautertal

Beschlussvorschlag

Die Verbandsversammlung beschließt die Ansiedlungs- und Vermarktungskriterien für den Gewerbepark Lautertal.

Finanzierungsvorschlag/Auswirkungen auf den Haushalt

keine

Sachdarstellung

Bei der Auswahl geeigneter Unternehmen für den Gewerbepark Lautertal spielen unterschiedliche wirtschaftspolitische sowie umwelt- und städtebauliche Kriterien eine Rolle. Um eine Vergleichbarkeit der Unternehmen und Branchen aufgrund objektifizierbarer und nachvollziehbarer Kriterien zu erreichen, wurde ein Kriterienkatalog mit unterschiedlichen Ansiedlungs- und Vermarktungskriterien (Anlage) entwickelt. Ziel des Zweckverbands Gewerbepark Lautertal ist es, Unternehmen für den Gewerbepark Lautertal zu gewinnen, die zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur beitragen. Schwerpunkte bei der Auswahl geeigneter Unternehmen stellen dabei folgende Kriterien dar:

- Arbeitsplatzdichte und Ausbildungsplatzangebot
- Absatzmarkt, Verflechtungen, Cluster und Branchenmix
- Gewerbesteuer, Gewinn und Umsatzentwicklung
- Grundstücksnutzung, Bauweise und Umweltschutz
- Sonstige Kriterien (bspw. Innovationen)

Durch die Gewichtung der Kriterien kann im Rahmen einer Nutzwertanalyse eine vergleichbare Bewertung der konkreten Flächenanfrage vorgenommen und damit die Auswahlentscheidung nachvollziehbar und transparent gemacht werden.

Martin Stölzle
Verbandsvorsitzender

Anlage

Ansiedlungs- und Vermarktungskriterien für den Gewerbepark Lautertal

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Ziele	2
2. Auswahlverfahren	2
3. Kriterienkatalog	2
3.1 Arbeitsmarkt	3
3.1.1 Arbeitsplatzdichte	3
3.1.2 Ausbildungsplatzangebot	3
3.2 Branche und Verflechtungen	3
3.2.1 Absatzmarkt, Verflechtungen, Cluster	4
3.2.2 Branchenmix	4
3.3 Wirtschaftskraft	4
3.3.1 Gewerbesteuer und Gewinn	4
3.3.2 Umsatzentwicklung	5
3.4 Grundstücksnutzung, Bauweise, Umweltschutz	5
3.4.1 Grundstücksnutzung	5
3.4.2 Bauweise	5
3.4.3 Umweltschutz, Immissionsoptimierte Betriebe	5
3.5 Sonstige Kriterien	6
3.5.1 Innovationen	6
3.5.2 Ansprechpartner	6
4. Übersicht über die Kriterien mit Gewichtung	7
5. Auswertung der Gewichtung	8

1. Allgemeine Ziele

Der Zweckverband Gewerbepark Lautertal hat das Ziel, Unternehmen zu fördern, die zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur beitragen. Um eine qualitative Einschätzung der konkreten Flächenanfrage vornehmen zu können, spielen bei der Auswahl der Unternehmen eine Vielzahl von wirtschaftspolitischen sowie umwelt- und städtebaulichen Aspekten eine Rolle. Neben der Schaffung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen und der damit verbundenen Reduzierung der Pendlerströme soll der Gewerbepark Lautertal auch zur Stabilisierung regionaler Gewerbebetriebe beitragen. Dabei kann eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets nur erreicht werden, indem Aspekte des Umweltschutzes und Naturschutzes ebenfalls in die Bewertung mit einfließen.

2. Auswahlverfahren

Beim Auswahlverfahren und der Vergabe sind das Transparenzgebot sowie der Grundsatz der Diskriminierungsfreiheit zu beachten. Diesen Anforderungen wird entsprochen, wenn die Gewerbefläche frühzeitig in geeigneter Weise der Öffentlichkeit bekannt gemacht wird. Des Weiteren müssen neben dem Vergabegegenstand (=Gewerbefläche) auch die inhaltlichen Auswahlkriterien mit der jeweiligen Gewichtung offen gelegt werden. Um eine Vergleichbarkeit unterschiedlicher Unternehmen und Branchen aufgrund objektiver und nachvollziehbarer Kriterien zu erreichen, wurde der nachfolgende Kriterienkatalog entwickelt.

3. Kriterienkatalog

Der Kriterienkatalog gilt für alle Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Gewerbepark Lautertal“ und soll für die zukünftige Vergabe herangezogen werden.

Trotz dieser vorgegebenen Kriterien ist für jede Flächenanfrage eine einzelspezifische Abwägung vorzunehmen. Kriterien, die nicht erfüllt werden, könnten durch andere (gleichwertige) Kriterien ausgeglichen werden.

3.1 Arbeitsmarkt

Die starke Gewichtung der beiden Kriterien Arbeitsplatzdichte und Ausbildungsangebot drücken die hohe Bedeutung des Ziels der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der betrieblichen Ausbildung im Gewerbepark Lautertal aus.

3.1.1 Arbeitsplatzdichte

Hauptziel bei der Vergabe der Gewerbeflächen ist die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen. Mit den vorhandenen Ressourcen soll sparsam umgegangen werden, sodass eine möglichst arbeitsplatzintensive Nutzung der Gewerbeflächen angestrebt wird. Mit dem Verhältnis der Arbeitsplatzdichte wird eine Relation zwischen der Grundstücksgröße und allen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in Vollzeitäquivalenten erstellt (im Zeitpunkt der Vergabe muss eine nachvollziehbare Anzahl der Arbeitsplätze vorliegen). Dabei werden die vorhandenen Ausbildungsplätze ebenfalls berücksichtigt. Bei der Vergabe sollte folgende Arbeitsplatzdichte nachgewiesen werden:

Dienstleistungsbetriebe/Bürounternehmen:	80 - 100 Beschäftigte/ha
Produktionsbetriebe:	50 Beschäftigte/ha
Logistikunternehmen:	25 - 30 Beschäftigte/ha

Punkte in der Nutzwertanalyse:

1 = Vorgabe nicht erfüllt

5 = Vorgabe knapp nicht erfüllt, aber begründet

10 = Vorgabe erfüllt

3.1.2 Ausbildungsplatzangebot

Die Schaffung von Arbeitsplätzen betrifft auch die Bereitstellung von Ausbildungsplätzen in anerkannten und qualifizierten Ausbildungsberufen. Der zukünftige Bedarf an Fachkräften auf dem lokalen Arbeitsmarkt soll durch ein umfassendes Ausbildungsplatzangebot sichergestellt werden.

Punkte in der Nutzwertanalyse:

1 = keine Ausbildungsplätze

10 = ausreichend Ausbildungsplätze (1-5 % der Gesamtzahl an Arbeitsplätzen, je nach Größe des Unternehmens)

3.2 Branche und Verflechtungen

Die Absatz- und Bezugsverflechtungen des Unternehmens werden bei der Vergabe ebenfalls berücksichtigt. Durch die Ansiedlung von Unternehmen unterschiedlicher Branchen wird außerdem ein ausgewogener Branchenmix angestrebt.

3.2.1 Absatzmarkt, Verflechtungen, Cluster

Das Unternehmen stellt idealerweise eine gewisse Bedeutung für die Wirtschaft in der Region Stuttgart dar, verfügt über eine regionale Verflechtung oder bietet Waren an, die für die regionale Wirtschaft benötigt werden (Wertschöpfungskette). Ein Cluster stellt dabei die räumliche Konzentration von Unternehmen entlang einer Wertschöpfungskette dar, die gemeinsame Interessen verfolgen und thematisch verbunden sind.

Punkte in der Nutzwertanalyse:

1 = nicht zutreffend bzw. nicht erkennbar

10 = zutreffend

3.2.2 Branchenmix

Ein Branchenmix bestehend aus Produktion, Dienstleistung, produktionsverbindender Logistik, Forschung und Entwicklung wird für das Gebiet angestrebt, wobei vor allem folgende Nutzungen ausgeschlossen werden:

- Einzelhandel (Einzelhandel in der Innenstadt soll nicht geschwächt werden)
- Reine Lagernutzung
- Sport- und Freizeitstätten
- Betriebsinhaberwohnungen

Punkte in der Nutzwertanalyse:

1 = Branche bereits (zu) häufig im Gewebepark vertreten

10 = Branche im Gewerbepark erwünscht

3.3 Wirtschaftskraft

Grundvoraussetzung für die Vergabe von Gewerbeflächen ist eine solide Vermögens- und Ertragslage. Die Finanzierung für den Grundstückserwerb und für die Realisierung des Bauvorhabens muss bei der Vergabe dargelegt werden.

3.3.1 Gewerbesteuer und Gewinn

Die Gewerbesteuer stellt eine entscheidende Einnahmequelle des städtischen Haushalts dar. Der Gewinn eines Unternehmens (zuzüglich Hinzurechnungen und abzüglich Kürzungen) ist die Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer und Indikator für die Wirtschaftskraft eines Unternehmens. Dabei spielt es auch eine Rolle ob das Unternehmen seinen Hauptsitz im Gewerbepark plant oder nur eine Zweigniederlassung aufgebaut wird.

Punkte in der Nutzwertanalyse:

1 = Unternehmen ohne Entwicklungspotenzial

10 = Entwicklungspotenzial erkennbar/erfolgreiches Unternehmen

3.3.2 Umsatzentwicklung

Die Umsatzentwicklung soll ebenfalls berücksichtigt werden. Der Gewinn wird durch große Investitionen verringert, sodass eine umfassendere Betrachtung des Unternehmens unter Einbeziehung von konjunkturellen Schwankungen und sonstigen äußeren Einflussfaktoren sinnvoll sein könnte. Die Betrachtung eines Zeitraums von 5 Jahren sollte ein realistisches Bild des Unternehmens ergeben.

Punkte in der Nutzwertanalyse:

1 = Unternehmen ohne Entwicklungspotenzial

10 = Entwicklungspotenzial erkennbar/erfolgreiches Unternehmen

3.4 Grundstücksnutzung, Bauweise, Umweltschutz

3.4.1 Grundstücksnutzung

Ein nachhaltiger und ressourcenschonender Umgang mit Flächen ist Grundvoraussetzung für die Vergabe. Dabei ist auf eine optimale Ausnutzung der Grundstücksfläche zu achten und Flächenverschwendung zu vermeiden (beispielsweise durch Tiefgaragen/Parkhäuser).

3.4.2 Bauweise

Die Gesamtplanung des Gewerbeparks gibt einen groben Rahmen vor, wie die Grundstücke und Gebäude gestaltet werden sollen. Grundsätzlich sollte sich das Gebäude in die Umgebung mit „ansprechender Bauweise“ einfügen.

Punkte in der Nutzwertanalyse:

1 = Kriterium kann offensichtlich nicht erfüllt werden

5 = Kriterium wird vermutlich erfüllt

10 = bereits vorgelegte Konzepte/Planungen erfüllen Kriterium

3.4.3 Umweltschutz, Immissionsoptimierte Betriebe

Für den schonenden Umgang mit Ressourcen spielt auch der Umweltschutz eine große Rolle. Unternehmen, die ökologische innovative Produkte herstellen oder Verfahren implementieren, um die Belastung durch das Gewerbe möglichst gering zu halten, werden bevorzugt. Neben ressourcenschonender, innovativer und regenerativer Energieversorgung und Gebäudetechnik (Energieeffizienz), Dachbegrünung oder Lärmschutzmaßnahmen sollen auch weitere innovative Umwelttechnologien positiv bewertet werden.

Punkte in Nutzwertanalyse:

1 = nicht zutreffend

10 = zutreffend, ggf. bereits Ideen/Konzepte vorgelegt

3.5 Sonstige Kriterien

Die für die Auswahl und Vergabe entscheidenden Kriterien sind nicht abschließend, so dass auch weitere Kriterien in die Bewertung mit einfließen können.

3.5.1 Innovationen

Innovative und technologieorientierte Unternehmen sollen berücksichtigt werden. Unter Innovationen sind neue Produkte, neue Herstellungsprozesse, Verfahren oder Techniken zu verstehen.

Punkte in Nutzwertanalyse:

1 = nicht zutreffend

10 = zutreffend

3.5.2 Ansprechpartner

Der direkte Kontakt zwischen Unternehmen und Wirtschaftsförderung/Zweckverband/Stadt durch einen Ansprechpartner des Unternehmens vor Ort erleichtert den Austausch und die Zusammenarbeit und ist daher erwünscht.

Punkte in Nutzwertanalyse:

1 = nicht zutreffend

10 = zutreffend

4. Übersicht über die Kriterien mit Gewichtung

Nutzwertanalyse

	Gewichtung	Punkte	Berechneter Wert *
1. Arbeitsmarkt			
Arbeitsplatzdichte	2	1-10	2 - 20
Ausbildungsangebot	1	1-10	1 – 10
2. Branche und Verflechtungen			
Absatzmarkt, Verflechtungen, Cluster	0,5	1-10	0,5 – 5
Branchenmix	1	1-10	1 - 10
3. Wirtschaftskraft			
Gewerbesteuer, Gewinn	1	1-10	1 – 10
Umsatzentwicklung	1	1-10	1 - 10
4. Grundstücksnutzung, Bauweise, Umweltschutz			
Grundstücksnutzung	1	1-10	1 – 10
Bauweise	0,5	1-10	0,5 – 5
Umweltschutz	2	1-10	2 - 20
5. Sonstige Kriterien			
Innovationen	1	1-10	1 – 10
Ansprechpartner vor Ort	0,5	1-10	0,5 - 5
	11,5	Max. Punkte 110	11,5 - 115

*Berechneter Wert= Gewichtung x Punktzahl

5. Auswertung der Gewichtung

70 – 115 Punkte

Kriterien sind (größtenteils) erfüllt, Unternehmensansiedlung ist erwünscht

30 – 69 Punkte

Kriterien sind teilweise/ausreichend erfüllt, der Unternehmensansiedlung kann zugestimmt werden.

Unter 30 Punkte:

Von einer Grundstücksvergabe sollte abgesehen werden. Grundsätzlich ist dies jedoch für jedes Unternehmen individuell zu bewerten (ggfs. können weitere Kriterien in die Gewichtung mit einbezogen werden). Ein Unternehmen sollte nicht ohne genaue Prüfung von der Gewerbeflächenvergabe ausgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Donzdorf, 19.06.2019



Ramona Schmid