



Stadt Ebersbach  
an der Fils

# Beschlussvorlage

2023/001

Aktenzeichen:	Anlagen: 3	
Amt: Büro des Bürgermeisters	Sachbearbeitung: Scheiffele, Frieder	Datum: 09.01.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart
Gemeinderat	24.01.2023	öffentlich

Beschluss		
Ja / Enth.	/ Nein	
/	/	

## **Bearbeitungshinweise:**

- ( ) Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- ( ) Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

## **Tagesordnungspunkt:**

Vergabekriterien Gewerbebauplätze Strut

## **Beschlussantrag:**

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

## **Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:**

Der Kriterienkatalog wurde in der ATU Sitzung am 6.12.2022 vorberaten. In der Gemeinderatssitzung am 22.11.2022 stellte Stadtrat Michel Goblirsch einen Antrag auf Veränderung der Bepunktung einzelner Kriterien. Der Antrag ist als Anlage beigefügt. Die Beschlussfassung wurde vertagt.

Auf Basis des Antrags hat die Stadtverwaltung die Gewichtung bei der Punktevergabe geprüft. Dabei wurden die Vorschläge bei den ökologischen Zielen und der Zertifizierung übernommen. Eine Reduzierung der Punktezahl im Bereich des Gewerbesteuermessbetrags kann nicht mitgetragen werden. Gerade die zu erwartenden Gewerbesteuereinnahmen sind ein wesentliches, nachprüfbares Bewertungskriterium. Die Ansiedlung von Gewerbe dient dazu, die Einnahmensituation der Stadt zu stärken, um die finanziellen Handlungsspielräume der Kommune zu erhalten und auch in Zukunft bei der absehbaren Mehrung von Aufgaben handlungsfähig zu bleiben.

Insgesamt bleibt es bei einer erreichbaren Gesamtpunktzahl von 1000. Um auch weiterhin auf die Summe zu kommen, wurden bei den nur bedingt überprüfbaren Auswahlkriterien im Bereich der Arbeits-/ Ausbildungsplätze Abschlüge vorgenommen.

## **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 Kommunen 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 bestehenden Plangebiet von ca. 3 ha des Gewerbegebietes „Strut“ sollen ca. 3 ha bebaubare Gewerbeflächen entstehen. Mit diesen Flächen bietet die Stadt ortsansässigen Unternehmen und neuen Wirtschaftsbetrieben eine Perspektive auf einen attraktiven Standort. Die Verwaltung geht von einer guten Vermarktbarkeit der Flächen aus, weswegen mit mehr Bewerbungen zu rechnen ist, als Grundstücke vergeben werden können.

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 „Strut“ vor. Diese sind als **Anlage** der Beschlussvorlage beigelegt.

Die Kriterien für eine Baugrundvergabe in Gewerbegebieten müssen transparent vergleichbar und bewertbar sein. Daher wurden alle Kriterien im angehängten Leitfaden dargestellt, um eine diskriminierungsfreie und transparente Vergabegrundlage zu schaffen.

Das Vergabeverfahren 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 langfristige Verpflichtung abzugeben.

Diese Beschlussvorlage mit den Vergabekriterien dienen der maximalen Sicherstellung von Zukunftsinteressen der Stadt Ebersbach an der Fils. Die Vergabekriterien orientieren sich am EU-Recht, so dass keine Gefahr bestehen sollte, dass das gesamte Bewertungssystem auch zu einem späteren Zeitpunkt rückwirkend angreifbar wird.

## **Vergabekriterien**

Bei der Auswahl der Unternehmen müssen Kriterien angewendet werden, welche die spezifischen Gegebenheiten in Ebersbach an der Fils 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 Ebersbach an der Fils sicherstellt. Es werden daher Betriebe bevorzugt, die eine hohe Anzahl Arbeitsplätze und Ausbildungsstellen auf möglichst geringer Fläche unterbringen.

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

Die Grundstücksvergabe an Unternehmen erfolgt nach Kriterien, welche die Interessen der Stadt Ebersbach an der Fils an der Ansiedlung widerspiegeln. Die zur Verfügung stehenden Flächen sollen nach ökonomischen wie auch ökologischen Gesichtspunkten entwickelt werden. Gleichzeitig muss auf die angrenzende Wohnnutzung Rücksicht genommen werden. Die

entsprechenden Vorgaben werden im Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Strut“ 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 Zielsetzung liegt zum einen darin, Bestandsunternehmen Entwicklungschancen zu bieten, eine hohe Flächendichte zu erreichen und Nutzungen auszuschließen. Der Fokus liegt auf Unternehmen in Zukunftsbranchen sowie auf Unternehmen, die zum Standortprofil passen. Berücksichtigung sollen auch die Zielsetzungen des strategischen Konzepts zur vorbereitenden Bauleitplanung der Prognos AG zur Gewerbeflächenstrategie des Landkreises Göppingen finden.

Um die Unternehmen, die sich für ein Grundstück bewerben, fundiert und vergleichend einschätzen zu können wird vorgeschlagen, in einem Leitfaden folgende Kriterien festgelegt werden, die für die Stadt Ebersbach an der Fils 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 zur Ausbildungsquote am Standort Ebersbach an der Fils fließen in die Bewertung ein, ebenso die Schaffung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Beeinträchtigungen.

Die besondere Verbundenheit von bereits ortsansässigen Unternehmen sowie Unternehmen, die ihren Hauptsitz nach Ebersbach an der Fils 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 Ebersbach an der Fils sowie Unternehmen, die ihren Hauptsitz nach Ebersbach an der Fils verlagern möchten, besonders gewichtet. Bereits jetzt ist positiv anzumerken, dass es zahlreiche Interessenbekundungen von Ebersbacher Betrieben gibt. Positiv bewertet wird zudem, wenn ein Unternehmen in die Entwicklung innovativer Produkte investiert, da dies den Wirtschaftsstandort Ebersbach an der Fils nachhaltig stärkt. Hintergrund ist die Gewerbeflächenstrategie 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 Ebersbach an der Fils hat es sich zum Ziel gesetzt, Klimaschutz aktiv zu fördern. 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 deutlich 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).

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 Ebersbach und insbesondere die Strutbrücke bereits jetzt stark beansprucht sind. 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 25% der maximal zu erreichenden Punktezahl. Neben den ökologischen Kriterien, wie auch der Bebauungsplan vorgibt hält die Verwaltung das Verhältnis zu Wirtschaftlichkeit, Arbeitsplätze und Ortsverbundenheit für ausreichend.

Weitere Kriterien können darüber hinaus privatrechtlich beim Verkauf der Grundstücke festgeschrieben werden, so dass die Standards auch nach Beschlussfassung nachjustiert werden können.

### **Auswahlkriterien, deren Gewichtung und Verfahrensablauf**

Der Leitfaden der Stadt Ebersbach an der Fils, der als **Anlage** zur Beschlussvorlage beigefügt ist, umfasst die Auswahlkriterien, deren Gewichtung und den Ablauf des Bewerbungsverfahrens.

### **Alternativen**

Alternativ wäre eine freihändige Vergabe wie bisher möglich. Derartige Vergaben erweisen sich aber zunehmen als nicht rechtssicher. Auch das Erreichen von strategischen

Entwicklungszielen kann bei einer freihändigen Vergabe nur schwer erreicht werden, da keine triftigen Ausschlussgründe für nicht gewünschte Unternehmen vorliegen.

**Finanzen und Leitbildkonformität:**

Produkt-/Auftragssachkonto: 00.00.00.00.00 0000000		
	<b>Erträge in €</b>	<b>Aufwendungen in €</b>
einmalig	0	0
jährlich	0	0

✓	<i>Kernthemen des Leitbildes</i>	<i>Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)</i>				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing					
✓	Stadtplanung und Verkehr					
✓	Soziales und Miteinander Leben					
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft					

**Anhörung / Beteiligung:**

- ( ) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung
- ( ) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller  
Bürgermeister

Frieder Scheiffele  
Wirtschaftsförderung