

## **Kriterienkatalog für das Auswahlverfahren für die Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken (ohne Gewichtung oder Punktesystem)**

Die Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken im Rahmen der Wirtschaftsförderung erfolgt künftig nach einem Auswahlverfahren. Dieses Verfahren ermöglicht einen Vergleich von Grundstücksinteressenten auf der Basis von wirtschaftspolitisch relevanten Kriterien, jedoch ohne Gewichtung oder ein Punktesystem. Das Auswahlverfahren soll für alle beteiligten Entscheidungsträger eine objektive Hilfestellung sein, nach der abschließend eine tragbare und zukunftsfähige Grundstücksvergabe im Sinne der Stadt Sonthofen vorgenommen werden kann.

### **Folgende Kriterien zur gewerblichen Grundstücksvergabe, für welche ein entsprechender Bewerbungsbogen entworfen wird, werden festgelegt:**

- Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf
- Ausbildungsplätze in Relation zum Flächenbedarf
- Schaffung neuer Arbeitsplätze durch den Flächenerwerb/Neubau
- Schaffung neuer Ausbildungsplätze durch den Flächenerwerb/Neubau
- Qualität der Arbeits-/Ausbildungsplätze
- Wirtschafts-/Businessplan des jeweiligen Bewerbers
- Hauptbetriebssitz oder Nebenbetriebssitz
- erstmaliger Bezug betriebseigener Flächen/Gebäuden
- Gewerbesteuerleistung in den letzten 5 Jahren
- Unternehmensgewinn in den letzten 5 Jahren
- Umsatzentwicklung in den letzten 5 Jahren
- Umweltschutzbewertung am bisherigen Standort
- energetische Maßnahmen am neuen Gebäude
- Vorlage einer Gesamtkonzeption des Vorhabens (einschließlich städtebaulicher Interessen)

#### **Öffnungszeiten**

Mo + Mi 08.00–12.00 Uhr  
Mo + Mi 13.30–17.00 Uhr  
Di 08.00–13.00 Uhr  
Do + Fr 08.00–12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

#### **Zentrale**

Telefon 08321-615-0  
Telefax 08321-615-294  
stadt@sonthofen.de  
www.stadt-sonthofen.de

#### **Bankverbindungen**

Sparkasse Allgäu · IBAN DE52 7335 0000 0000 0003 15 · BIC BYLADEM1ALG  
HypoVereinsbank Sonthofen · IBAN DE35 7332 2380 0001 6004 78 · BIC HYVEDEMM570  
Postbank München · IBAN DE86 7001 0080 0062 1478 05 · BIC PBNKDEFF700  
Allgäuer Volksbank Sonthofen · IBAN DE21 7339 0000 0000 5038 00 · BIC GENODEF1KEV  
Raiffeisenbank Ke-Oberallgäu eG · IBAN DE24 7336 9920 0000 0250 03 · BIC GENODEF1SFO

#### **Steuernummern**

St-Nr. 9127/114/70148  
USt-IdNr. DE128804376

**Weiter hat sich der Bewerber mit folgenden Bedingungen einverstanden zu erklären:**

- Einreichung von genehmigungsfähigen Unterlagen für die Erteilung einer Baugenehmigung innerhalb eines Jahres nach Kauf des Grundstücks.
- Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung.
- Der/Die Erwerber verpflichten sich, auf der Bauparzelle innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung ein Betriebsgebäude bezugsfertig zu errichten.  
Sollte innerhalb der drei Jahre mit dem Bau nicht begonnen worden sein, hat die Stadt ein Rücküberweisungsrecht.  
Sollte innerhalb der drei Jahre das Betriebsgebäude nicht bezugsfertig errichtet sein, so fällt eine Vertragsstrafe i.H.v. 5.000 €/mtl. bis max. 50.000 € an.  
Bei Verzögerungen, die der Käufer nicht zu vertreten hat, fällt keine Vertragsstrafe an. Die Frist verlängert sich um die Zeit der Verzögerung.
- Sollte das Grundstück und die darauf befindlichen Gebäude innerhalb 15 Jahren nach Kauf durch den Erwerber veräußert werden, wird der Stadt Sonthofen ein Ankaufsrecht eingeräumt. Für diesen Ankauf gelten folgende Bestimmungen:
  - Das Ankaufsrecht ist innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung durch die Stadt Sonthofen von dem Ereignis, das die Ausübung des Ankaufsrechtes auslöst, auszuüben.
  - Wird das Ankaufsrecht ausgeübt, gilt als Ankaufspreis der Verkehrswert des Ankaufsobjektes samt Bestandteilen und gesetzlichen Zugehörigkeiten im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechtes. Der Verkehrswert wird von einem von der Stadt Sonthofen bestellten, vereidigten Gutachter für beide Teile verbindlich festgestellt.
  - Diese Verpflichtung hat der jeweilige Grundstückseigentümer jedem Sonderrechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
  - Die Kosten des Schätzgutachtens hat der Verkaufende zu tragen.

Auch außerhalb von nach Vergaberechtsrichtlinien gebotenen Ausschreibungsverfahren sollte das Transparenzgebot sowie der Grundsatz der Diskriminierungsfreiheit beachtet werden. Für den Bereich von Grundstücksvergaben im Rahmen der Wirtschaftsförderung bedeutet dies in der praktischen Umsetzung, dass im Vorfeld der Vergabe das Verfahren öffentlich bekannt gemacht und dokumentiert wird. Das zur Vergabe stehende Grundstück ist in geeigneter Weise öffentlich zu präsentieren, insbesondere im Internet, durch Veröffentlichungen in der Tageszeitung sowie in Form von Aufstellen von Bautafeln.

Ziel dieses Kriterienkataloges ist es, dem Stadtrat eine verlässliche und objektive Entscheidungsgrundlage zu bieten, welches Unternehmen im Rahmen der Wirtschaftsförderung und der städtebaulichen Entwicklung für eine Ansiedlung auf einer städtischen Gewerbefläche empfohlen wird. Es wurde bewusst auf eine Gewichtung oder ein Punktebewertungssystem verzichtet, so dass die Ziele der Wirtschaftsförderung und der städtebaulichen Entwicklung bei der Ansiedlung im Vordergrund stehen.

**Erläuterungen zu den oben aufgeführten Kriterien*****Arbeits-/Ausbildungsplätze:***

Aufgrund der knappen Gewerbeflächenressourcen der Stadt Sonthofen kommt dem Kriterium einer möglichst arbeitsplatzintensiven Nutzung der Gewerbeflächenpotentiale ein besonders großes Gewicht zu. Ein primäres Ziel bei Ansiedlungen von Unternehmen sollen

daher nach wie vor der Erhalt bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze sein. Mit der Arbeitsplatzdichte wird eine Relation zwischen dem Grundstücksbedarf sowie dem Arbeitsplatzaufkommen auf dem Grundstück hergestellt. Dabei werden alle sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze (aufgeteilt in Voll- und Teilzeitarbeitsplätze) eines Betriebes einbezogen. Es ist bei der Zusammenfassung der Ergebnisse sowie der Entscheidungsfindung jedoch darauf zu achten, dass sich hier Unternehmen mit einem hohen Verwaltungs- und Dienstleistungsanteil bei der Anzahl der Arbeitsplätze teils ganz erheblich von Unternehmen aus den Branchen Großhandel, Verkehr und Logistik oder verarbeitendes Gewerbe unterscheiden.

Mit der Nennung der Anzahl an Ausbildungsstellen werden auch die Anstrengungen der Unternehmen hinsichtlich der Neuqualifizierung von Arbeitskräften, besonders im ländlichen Gebiet des Allgäus, im Vergabeverfahren berücksichtigt. So wird sichergestellt, dass auch künftig qualifizierte Ausbildungsstellen angeboten werden und einem sowieso schon vorhandenen Fachkräftemangel entschieden entgegengetreten wird.

Ebenso sollten im Bewerbungsbogen Maßnahmen zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf oder eine deutlich erhöhte Quote von Frauenarbeitsplätzen und Frauen in Führungspositionen erfragt werden.

Weiter wird im Kriterienkatalog Auskunft über die Qualität der Arbeitsplätze verlangt. Überwiegend soll mitgeteilt werden, ob qualifiziertes Personal (berufliche Ausbildung, Weiterbildung, Studium an FH oder Universität) eingesetzt wird oder vorwiegend der Einsatz von Menschen ohne entsprechenden Bildungsabschluss für die betriebliche Tätigkeit prägend ist.

#### ***Wirtschafts-/Businessplan:***

Die vom interessierten Unternehmen getätigten Angaben im Hinblick auf die festgelegten Kriterien wie Arbeits- und Ausbildungsplätze oder Gewerbesteueraufkommens-/Gewinn-/Umsatzentwicklung sind, soweit möglich, anhand eines Wirtschafts- oder Businessplan zu bekräftigen. Somit wird sichergestellt, dass der Betrieb wahrheitsgemäße Angaben macht und sich auch über die spätere wirtschaftliche Finanzierbarkeit des Vorhabens ausführlich Gedanken gemacht hat.

#### ***Gewerbesteueraufkommens-/Gewinn-/Umsatzentwicklung; Hauptbetriebs- oder Nebenbetriebssitz:***

Die Gewerbesteuer stellt zusammen mit der Einkommensteuerbeteiligung nach wie vor die wichtigste originäre Einnahmequelle der Kommunen dar und aufgrund dieser Tatsache muss dieses Kriterium im Vergabeverfahren beachtet werden. Sie ist – aus unterschiedlichen Gründen – eine deutsche Ausnahmerecheinung und im Ausland in vergleichbarer Form nicht anzutreffen.

Der Unternehmensgewinn als Vergabekriterium ist nicht nur deshalb geeignet, weil er ohne großen Aufwand zu erheben und zu überprüfen ist, sondern auch weil er in der gesamtunternehmerischen Betrachtung den Erfolg eines Unternehmens aufzeigt und somit auch ein tauglicher Indikator für die Wirtschaftskraft des bewerbenden Betriebs ist.

Anhand der Angabe der Umsatzentwicklung kann die Ertragskomponente eines Unternehmens berücksichtigt werden. Es kann durchaus sein, dass völlig gesunde, wachstumsstarke Betriebe aufgrund hoher Investitionen oftmals nur geringe Gewinne erzielen und somit auch entsprechend weniger Gewerbesteuer an die Stadt abführen. Insofern kann mit der Umsatzentwicklung die Wirtschaftskraft eines Unternehmens sinnvoll beurteilt werden.

Aufgrund der verschiedenen Arten von Steueraufkommen einer Kommune kann es eine nicht unerhebliche Rolle spielen, ob der Betrieb seinen Unternehmenshauptsitz in Sonthofen hat oder Sonthofen nur als Nebenbetriebssitz gemeldet ist.

***Umweltschutzbewertung am bisherigen Standort; Energetik am neuen Gebäude:***

Bei der Umweltschutzbewertung soll beurteilt werden, welche Belastungen für die Umwelt durch z.B. Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen vom Betrieb am bisherigen Standort ausgehen. Ebenso ist in diesem Kriterium der Aspekt der Verkehrsbelastung zu beachten. Ziel ist es, eine (wenn nötig fachliche) Einschätzung zu gewinnen, inwieweit die Ansiedlung des Unternehmens auf der neuen Gewerbefläche die Umweltsituation verbessert. Diese Umweltschutzbewertung ist natürlich nur auf bereits in Sonthofen ansässige Unternehmen anzuwenden.

Hauptinhalte der Energetik sind die Technologien zur effizienten, sicheren, umweltschonenden und wirtschaftlichen Gewinnung, Umwandlung, Transport, Speicherung und Nutzung von Energie in all ihren Formen. Im Mittelpunkt steht dabei das Bestreben, eine hohe Ausbeute an Nutzenergie zu erreichen, d. h. den Wirkungsgrad zu maximieren und gleichzeitig die negativen Begleiterscheinungen auf Mensch, Natur und Umwelt zu minimieren. Ziel ist es, dass sich das bewerbende Unternehmen mit den Bereichen des Umweltschutzes und des ökologischen Wirtschaftens auseinandersetzt und davon schließlich selbst profitiert.

***Vorlage einer Gesamtkonzeption des Vorhabens (einschließlich städtebaulicher Interessen):***

Das Unternehmen soll in einer kurzen Gesamtkonzeption sein Bauvorhaben sowie den Grund für den Bedarf an der Gewerbefläche erläutern. Hier kann alles zur künftigen Entwicklung des Betriebes beschrieben werden, was nicht im Wirtschafts- oder Businessplan ausgeführt wird. Ebenso soll die künftige Nutzung der Fläche sowie eventuell auch die Planung des Gebäudes vorgestellt werden. So kann von Seiten der Stadt Sonthofen die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen geprüft und bewertet werden.