

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1073/2022/2

Abteilung: Wirtschaftsförderung,
Stadtmarketing, Veranstaltungen

Bearbeiter/in: Katja Gerwig

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei **Produkt:**
Investitionskosten: nein ja **Betrag:**
Drittmittel: nein ja **Betrag:**
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja **Betrag:**
Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja **Fundstelle:**
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Stadtrat	25.05.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Betreff: Vergaberichtlinien für städtische Gewerbegrundstücke - überarbeitet

Referenzvorlage: 1073/2022 (Haupt- und Stiftungsausschuss 12.05.2022)

Beschlussempfehlung:

Auf Empfehlung des Haupt- und Stiftungsausschusses stimmt der Stadtrat den von der Verwaltung erarbeiteten Vergaberichtlinien zu und beschließt deren Anwendung bei künftigen Auswahlverfahren zur Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke.

Begründung:

Zwar unterliegen kommunale Grundstücksgeschäfte grundsätzlich nicht den Vorgaben des Vergaberechts, wenn damit keinerlei bauliche Festlegungen verbunden sind (vgl. Entscheidung des EuGH vom 25.03.2010, C - 451/08).

Dennoch zeigt sich aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen, dass gerade auch in diesem Bereich eine Grundstücksvergabe nach vorab festgelegten und öffentlich bekanntgemachten Kriterien im Sinne des Transparenzgebots und im Sinne eines diskriminierungsfreien Wettbewerbs sinnvoll und zweckmäßig ist.

Die künftige Vergabe des begrenzten Gutes „Gewerbeflächen“ soll daher anhand objektiver Vergabekriterien, die sich aus den beigefügten Vergaberichtlinien ergeben, durchgeführt werden. Dabei erfolgt eine Gewichtung nach sozial- und wirtschaftspolitischen Kriterien wie beispielsweise der Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen sowie an Ausbildungsplätzen im Unternehmen, an der erwarteten Gewerbesteuerleistung, der Bedeutung des jeweiligen Unternehmens für den Wirtschaftsstandort Speyer, der Umsatzentwicklung sowie anhand ökologischer Gesichtspunkte. Die einzelnen Kriterien sind vorab entsprechend gewichtet und gemäß dem Grad der Erfüllung dieser Kriterien werden Punkte an die jeweiligen Bewerber vergeben.

Bei künftigen Vergaben wird die Verwaltung anhand dieser Vergabekriterien unter den eingereichten Bewerbungen eine Vorauswahl treffen, die dann dem Stadtrat zur

abschließenden Entscheidung vorgelegt wird. Die Vergabe erfolgt an den Bewerber mit der höchsten Punktezahl.

Anlagen:

Überarbeitete Vergabekriterien für Gewerbegrundstücke

Vergabekriterien für Gewerbeflächen

1. Ausgangssituation

Die Stadt Speyer liegt im nördlichen Oberrheingraben im Südosten von Rheinland-Pfalz, zwischen Ludwigshafen und Karlsruhe. Speyer ist kreisfreie Stadt und direkt umgeben vom Rhein-Pfalz-Kreis, zu dem die benachbarten Gemeinden wie Römerberg-Dudenhofen (Verbandsgemeinde, VG) im Süden/Südwesten, Böhl-Iggelheim im Westen und Schifferstadt sowie Otterstadt (VG Rheinauen) im Norden gehören. Im Osten grenzt Speyer direkt an den Rhein.

Die Gemarkungsfläche ist mit 43 km² bei einer Einwohnerzahl von über 50 000 vergleichsweise klein. Die geographische Höhenlage beträgt 92 bis 113 m ü. NN. Der Siedlungskörper Speyers ist zu rund 30 % bebaut. Davon sind 496 Wohnbauflächen und 434 ha Gewerbeflächen.

Speyer hat eine über 2000-jährige Geschichte und gehört als ehemals Freie Reichsstadt und heute kreisfreie Stadt mit einem mittelalterlichen Stadtkern zu den ältesten Städten in der Region. International bekannt sind die zwei UNESCO-Weltkulturerben, der salische Kaiserdom im romanischen Baustil und die jüdische SchUM Stätte.

Speyer ist Mittelzentrum der Metropolregion Rhein-Neckar und damit wichtiger Schul-, Hochschul- und Verwaltungsstandort in der Region mit wichtigen Aufgaben der Grundversorgung und des gehobenen Bedarfs. Die Stadt ist verkehrlich sehr gut angebunden. Durch das starke Wirtschaftswachstum der vergangenen Jahre konnte die Stadt Ansiedlungserfolge mehrerer zukunftsfähiger Unternehmen verzeichnen. Auch kann Speyer aufgrund der Einbettung in die Metropolregion von deren hohem Arbeitskräfteangebot profitieren.

Der Gewerbestandort Speyer weist in unterschiedlichen Stadtteilen einen gut gemischten Unternehmensbesatz auf:

Speyer-Nord und -Ost:

Autohäuser, großflächiger Einzelhandel, Gartenmarkt, Tiernahrung, Billigmöbelmarkt, Heimtextilien etc.

Speyer-West:

Maschinenbauunternehmen, chemische Industrie, Baumärkte, Lebensmittel-Discounter, Laborunternehmen etc.

Innenstadt:

Einzelhandel Filialisten und inhabergeführte Geschäfte, Postgalerie Einkaufszentrum, etc.

Speyer-Süd:

„Pleiad-Gelände“ mit DHL, Interpneu, Daimler, Lidl als Logistikunternehmen, Laborunternehmen, Softwareunternehmen, petrochemische Unternehmen, Fleischerlegetrieb, Regionalflughafen mit flugplatzaffinen Gewerbe, Einzelhandel Farben, Gartengeräte, Getränkehändler etc.

Es besteht ein hohes Nachfragepotenzial sowohl von externen ansiedlungswilligen Unternehmen unterschiedlicher Branchen (auch Freizeitbereich) als auch von ansässigen Unternehmen mit Expansionsbedarf.

Mittlerweile verfügt die Stadt Speyer lediglich noch über einige wenige Gewerbeflächen und

kann die stabile bis wachsende Nachfrage nach Gewerbeflächen nicht mehr befriedigen. Bedingt hierdurch konnten schon überaus vielversprechende Gewerbeansiedlungen nicht realisiert werden. Daher ist eine strategisch gut durchdachte Vergabe der letzten im Eigentum der Stadt befindlichen Gewerbeflächen überaus wichtig.

2. Stadtentwicklung Rahmenbedingungen

Die Stadtentwicklung gründet auf dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan aus dem Jahr 2007 mit einem Zielhorizont in das Jahr 2020. Die für die Wirtschaftsstruktur damals getroffenen Aussagen sind nur noch zum Teil zutreffend. So stehen z.B. keine verfügbaren Wirtschafts- und Gewerbeflächen mehr zur Verfügung.

Eine Entwicklung in die Fläche ist aufgrund des begrenzten Entwicklungspotentials derzeit nur eingeschränkt möglich (z.B. Kasernenteil, Polyongelände im Westen, Gebiet nördlich der Kaserne)

Der Stadt Speyer wird eine um ca. 1,4% leicht steigende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Der Wohnungsbedarf wird bis 2030 bei ca. 2400 Wohneinheiten als Ersatz- und Neubaubedarf gesehen. Der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter ist in den letzten 10 Jahren um mehr als 30 % gestiegen. Das neu aufgelegte Wohnraumkonzept trägt dieser Entwicklung Rechnung. Auch hier wird die Konkurrenzsituation Wohnen-Gewerbe deutlich. Flächendruck und Eigentümerinteressen versus kluger Gewerbeansiedlungsziele.

Gewerbeflächen haben eine hohe wirtschaftliche Bedeutung für Kommunen. Zum einen steigen durch die Zunahme an Gewerbeflächen in der Regel die Gewerbesteuererinnahmen und folglich die Finanzkraft einer Kommune. Zum anderen ist die Zunahme von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen positiv, unter anderem für die Finanzkraft der Bürgerinnen und Bürger. Die Herausforderungen im sozialen Bereich gehen einher mit den Lebensbedingungen der Bürgerinnen und Bürgern. Dazu zählen die Erfüllung von materiellen und immateriellen Grundbedürfnissen, das Etablieren sozialer Ressourcen sowie die Förderung von Chancengleichheit und Partizipation. Die Arbeitsplatzbedingungen nehmen einen großen Einfluss auf die Lebensbedingungen, weshalb die Betrachtung sozialer Aspekte im Bereich des Gewerbes wichtig ist. Darüber hinaus ist die ökologische Betrachtung der Gewerbeflächen insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels unerlässlich. Um den aktuellen und kommenden Herausforderungen für die Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklung strategisch sinnvoll begegnen zu können, bedarf es in den Kommunen langfristiger Flächenpotenziale, die kurzfristig aktivierbar sind. Die Bestandssicherung und -pflege beinhaltet auch die Bereitstellung angemessener zusätzlicher Gewerbeflächenreserven für ergänzende Neuansiedlungen.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- Wie stellt sich die Gewerbestruktur insgesamt dar?
- Welche Branchen fehlen?
- Welchen Bedarf haben ansässige Betriebe
- Wo stehen entsprechend geeignete Flächen/Potenziale zur Verfügung?
- Wie und in welchem Zeithorizont können diese entwickelt werden?
- Welche Flächen sind im Bestand zu halten bzw. weiter zu entwickeln?

3. Städtische Gewerbeflächen und Vergabekriterien

- Brunckstraße: 25.279 qm

Kriterienentwurf

Kategorie	Punkte Gesamtkategorie		Kriterium	Punkte Einzel
Arbeitsmarkt	35	K1	Geschaffene Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf	25
		K2	Ausbildungsplätze in Relation zum Flächenbedarf	10
Wirtschaftskraft	45	K3	Gewerbesteuerleistung	15
		K4	Regionale Verflechtung / städtebauliche/stadtentwicklungspolitische Aspekte	25
		K5	Umsatzentwicklung	5
Umweltschutz	15	K6	Ökologisches Wirtschaften	15
Flächenausnutzung	5	K9	Flächenausnutzung	5

Erläuterungen

K1 Arbeitsplätze

Aufgrund der knappen Flächenressourcen wird dem Kriterium der Arbeitsplätze ein großes Gewicht zugerechnet. Es werden alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigte einbezogen und in Bezug zum nachgefragten Flächenbedarf gesetzt.

K2 Ausbildungsplätze

Ziel ist es Ausbildung zu fördern und so dem Fachkräftemangel entgegen zu wirken. Die besetzten Ausbildungsplätze werden in Relation zum nachgefragten Flächenbedarf gesetzt.

K3 Gewerbesteuerleistung

Die Gewerbesteuer stellt eine entscheidende Einnahmequelle des städtischen Haushaltes dar. Als Bewertungsgrundlage wird die durchschnittliche auf den Speyerer Hebesatz bereinigte Gewerbesteuerzahlung der letzten 5 Jahre 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.

K4 Regionale Verflechtung / städtebauliche/stadtentwicklungspolitische Aspekte

Die Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Speyer und die Standortsicherung für regional ansässige Unternehmen sollen hier Rechnung getragen werden. Hierzu gehören zum einen die durch die Unternehmensansiedlung entstehenden Entwicklungsperspektiven oder Ansiedlung weiterer Zulieferer und zum anderen die Entflechtung innerörtlicher Gemengelage (Wohnraum, Emissionen, Platzproblemen, Flächentausch mit Bestandsunternehmen). In dieser Kategorie soll auch insbesondere den städtebaulichen sowie stadtentwicklungspolitischen Aspekten Rechnung getragen werden.

Durch eine regionale Verflechtung mit Lieferanten, Mitarbeitern und Kunden kann davon ausgegangen werden, dass bei der Bevorzugung von Unternehmen, die bereits am Standort

oder in der Region angesiedelt sind, weniger Wohnraum benötigt wird und weniger Pendlerverkehre entstehen und sich das Unternehmen sich mit der Region/Stadt mehr identifiziert.

Diese Kategorie wird daher nochmals in 2 Einzelwertungen aufgeteilt.

- Bis zu 20P für Unternehmen, die für den Standort Speyer förderlich erscheinen. Auch eine besondere Berücksichtigung von Start-Ups und Existenzgründungsunternehmen (Betriebsgründung nicht älter als 5 Jahre) ist dabei zu prüfen. In dieser Kategorie wird bewusst darauf verzichtet, einzelne Kriterien aufzuzählen, da es sich mehrheitlich um weiche Standortfaktoren handelt, um auf aktuelle städtebauliche und wirtschaftliche Gegebenheiten gemäß der gesamtstädtischen Bedeutung reagieren zu können.
- Bis zu 5P je nach Entfernung zum aktuellen Standort/Hauptsitz des Unternehmens.
 - Entfernung zum aktuellen Betrieb/Hauptsitz <=/ 5km Luftlinie – 5P
 - Entfernung zum aktuellen Betrieb/Hauptsitz <=/ 10km Luftlinie – 4P
 - Entfernung zum aktuellen Betrieb/Hauptsitz <=/ 15km Luftlinie – 3P
 - Entfernung zum aktuellen Betrieb/Hauptsitz <=/ 25km Luftlinie – 2P
 - Entfernung zum aktuellen Betrieb/Hauptsitz <=/ 40km Luftlinie – 1P

K5 Umsatzentwicklung

Gesunde und wachstumsstarke Unternehmen sollen auf Grund umfangreicher Investitionen nicht benachteiligt werden. Als Bewertungsgrundlage wird die durchschnittliche jährliche Veränderung des Umsatzes der letzten 5 Jahre verwendet.

- 15% Umsatzsteigerung – 5P
- 12% Umsatzsteigerung – 4P
- 10% Umsatzsteigerung – 3P
- 5% Umsatzsteigerung – 2P
- 2,5% Umsatzsteigerung – 1P

K6 Ökologisches Wirtschaften

Ökologisches Wirtschaften kann sehr vielfältige Ausprägungen haben und ist teilweise schwer messbar. Daher sollen Unternehmen, die sich in diesen Bereichen zertifizieren lassen, besondere Berücksichtigung bei der Vergabe erfahren.

- 5P für die Einführung eines ISO zertifizierten Energiemanagementsystems
- 5P für die Einführung eines ISO zertifizierten Umweltmanagementsystems

Neben umfassenden Ökozertifizierungen bietet sich bei der Vergabe auch an, ökologische Einzelmaßnahmen punktemäßig zu berücksichtigen. Daher können bei Nichtvorliegen einer Ökozertifizierung alternativ auch nachweislich umgesetzte Aktivitäten subsumiert werden:

Hierunter fallen zum Beispiel:

- Umstellen auf Ökostrom
- Investitionen im Bereich Elektromobilität
- Durchgeführte Energieberatung
- Maßnahmen im Bereich umweltfreundliche Beschaffung
- Maßnahmen im Bereich umweltfreundliche Prozesse und Produktion
- Dach- oder Fassadenbegrünung
- Photovoltaikanlage

Die genannten Maßnahmen sind exemplarisch und nicht abschließend. Je Maßnahme können - je nach dem Grad der Umsetzung - bis zu 2 Einzelpunkte erreicht werden. Eine Kombination aus den umfassenden Ökozertifikaten und den Einzelmaßnahmen ist möglich,

soweit die jeweilige Einzelmaßnahme nicht bereits Bestandteil der Zertifizierung ist. Maximal können im Bereich „Ökologisches Wirtschaften“ 15 Punkte erreicht werden.

K9 Flächenausnutzung

Auf Grund der geringen Flächenverfügbarkeit soll das bestehende Baurecht möglichst umfassend ausgenutzt werden

Ausnutzung \geq 95% - 5P

Ausnutzung \geq 93% - 4P

Ausnutzung \geq 90% - 3P

Ausnutzung \geq 85% - 2P

Ausnutzung \geq 80% - 1P

Ausgewiesene und noch zu entwickelnde Gewerbeflächen sind grundsätzlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten. Bei Umsiedlungen aus innerstädtischen Bereichen können freiwerdende Flächen, die für Wohnbebauung prädestiniert sind, durch Änderung der Bauleitplanung umgewidmet werden.

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buengerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.