Vorschläge der GRÜNEN zur Entwicklung eines Kriterienkatalogs für die Grundstücksvergabe in West 1+2

Vorbemerkungen zum Zweck des Katalogs:

- Die Vergabe von gewerblichen Flächen in West 1 und 2 erfolgt auf der Basis von Auswahlkriterien, die vom Marktgemeinderat beschlossen werden.
- Durch objektive und nachvollziehbare Kriterien soll eine Vergleichbarkeit der Interessenten erreicht und ein transparentes und einheitliches Vergabeverfahren ermöglicht werden.
- Diese Kriterien sowie die Gewichtung der einzelnen Kriterien werden gegenüber den Ansiedlungsinteressenten offengelegt.
- Grundlage für die Bewertung sind überprüfbare Daten, die über einen Fragebogen von den Bewerbern erfasst werden.

Was sind die Ziele der gewerblichen Entwicklung?

Hauptziele bei der Vergabe gemeindlicher Gewerbeflächen sind

- die dauerhafte Steigerung der Gemeindeeinnahmen durch Gewerbesteuer und Einkommensteuer
- die Schaffung von Arbeitsplätzen für die Allersberger Bevölkerung
- die Bereitstellung von Ausbildungsplätzen in anerkannten und qualifizierten Ausbildungsberufen (um der Abwanderung junger Leute entgegen zu wirken)
- einmalige Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf
- die Stärkung heimischer Betriebe durch Kooperationseffekte

Gleichzeitig sind übergeordnete gemeindliche Ziele zu beachten, beispielsweise:

- die Stärkung von Allersberg als attraktiven Lebensort und Wirtschaftsstandort
- die Sicherung einer hohen Lebensqualität für die Bürger (Infrastruktur, Erholungsfaktor, Freizeitangebote, intakte Natur, Jobangebote…)
- der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen für nachfolgende Generationen

Welche Art von Betrieben sind zu bevorzugen, um diese Ziele zu erreichen?

- Betriebe, die pro qm benötigter Grundstücksfläche möglichst viel Gewerbesteuer zahlen
- Betriebe, die pro qm benötigter Grundstücksfläche eine möglichst hohe sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatzdichte und Ausbildungsplätze bieten
- Betriebe, die einen hohen Anteil qualifizierten Fachpersonals (Facharbeiter, Ingenieure, …) beschäftigen
- Betriebe, die durch Verlagerung aus Wohngebieten zur Verbesserung des innerörtlichen Umfeldes beitragen
- Betriebe, die umwelt- und ressourcenschonend bauen und arbeiten
- Betriebe, die wenig Verkehr erzeugen
- Betriebe, die durch Kooperations- und Synergieeffekte die lokale Wirtschaft fördern
- Betriebe, die eine positive Imagewirkung für den Wirtschaftsstandort Allersberg mit sich bringen und dadurch weitere Unternehmen anziehen (Innovationsstandort)
- Moderne, zukunftsorientierte Unternehmen, die Verantwortung für ihre Mitarbeiter und für künftige Generationen übernehmen (Ausbildungsplätze, Klimaschutz)

- Betriebe, mit regionalem Bezug, die Verantwortung für die Region übernehmen (Sponsoring, Unterstützung lokaler Vereine, …)
- Betriebe, die auf Zukunftstechnologien setzen, in Forschung & Entwicklung investieren
- KMU vor Investoren/Bauträgern

Welche Kriterien können daraus abgeleitet werden, die bei Interessensbekundungen von Unternehmen abzufragen sind?

Hohe Gewerbesteuer:

- Wirtschaftskraft der Unternehmen > Umsatz und Gewinn der letzten 5 Jahre
- Unternehmenssitz in Allersberg
- Branche und Flächenbedarf (Unternehmen bestimmter Branchen bringen verhältnismäßig viel Gewerbesteuer auf wenig Fläche – z.B. Digitalbranche)

Geringes wirtschaftliches Risiko:

- Branche und Anzahl der Unternehmen (bei einem Branchenmix mit mehreren kleinen Unternehmen sind bei Insolvenz/Branchenkrise/Wegzug die finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde geringer)
- Grundstück muss innerhalb einer gewissen Zeitspanne bebaut werden
- Innovative, technologieorientierte Branchen mit Zukunftspotenzial
- Tätigkeiten des Unternehmens im Bereich F&E

Steigerung Einkommenssteueranteil:

- Zahl der Arbeitsplätze und Qualifikationsniveau der Beschäftigten (> Zuzug von gut bezahlten Arbeitskräften in neue Wohngebiete)

Stärkung der lokalen Wirtschaft:

- Absatz- und Bezugsverflechtungen mit heimischen Betrieben (> Impulse für die Entwicklung der lokalen Wirtschaft)
- Qualifikationsniveau der Beschäftigten (> gut bezahlte Arbeitnehmer bringen Kaufkraft)

Schaffung von Arbeitsplätzen:

- Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze pro qm
- Zahl der Vollzeit-, Teilzeit- und geringfügig Beschäftigten
- Zahl und Art der Ausbildungsplätze
- Qualifikationsniveau der Beschäftigten

Wenig nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (Natur und Bevölkerung):

- Grundstücksausnutzung (> sparsamer Umgang mit Flächen – s. Stellungnahmen und BauGB §1a)
- Baugestaltung (> geringer Energiebedarf, Nutzung erneuerbarer Energien, nachhaltige und architektonisch ansprechende Bauweise, Lärmschutzmaßnahmen, Maßnahmen zum Arten-/Klimaschutz …)
- Emissionen
- Betriebszeiten
- Verkehrsaufkommen
- Eingeführtes Umweltmanagementsystem

Wie werden die verschiedenen Kriterien gewichtet?

Vorschlag für eine Bewertungsmatrix:

Kriterium	**Bewertung**
Wirtschaftskraft • Gewerbesteuer, wirtschaftliche Entwicklung – 20 • Innovation, Zukunftspotenzial - 10	30 %
Arbeitsmarkt • Arbeitsplatzdichte • Qualifikation der Beschäftigten • Ausbildungsplätze	25 %
Umweltauswirkungen • Verkehr, Emissionen - 10 • Grundstücksausnutzung, nachhaltige Baugestaltung - 15 • Klimaschutz, Umweltmanagementsystem - 5	30 %
Standortsicherung / Verflechtungen mit lokaler Wirtschaft • Bedeutung für heimische Betriebe - 10 • positive Imagewirkung für den Wirtschaftsstandort - 5	15 %

Abwägung mit Blick auf die insgesamt zu entwickelnde Fläche

Für die wichtigsten Ziele sollten konkrete Zahlen bezogen auf die Gesamtfläche definiert werden, z. B.: Wieviel Gewerbesteuer soll insgesamt auf West 1 und 2 erzielt werden? Wieviel Arbeitsplätze sollen entstehen?

Beispiel einer Gemeinde im Landkreis Ebersberg:

„Pro zehn Hektar ausgewiesener Netto-Gewerbefläche sollen durchschnittlich zwei Millionen Euro Gewerbesteuer erzielt werden. Dieser Betrag soll durchschnittlich für die gesamte Fläche gelten. Heißt: Es könne auch Unternehmen angesiedelt werden, die diesen Wert auf der von ihnen genutzten Fläche nicht erreichen, wenn sich weitere Unternehmen ansiedeln, die den Wert voraussichtlich übertreffen werden. Von hoher Bedeutung sollen auch Ausbildungs- und Arbeitsplätze sein. Pro zehn Hektar sollen durchschnittlich 500 Arbeitsplätze entstehen. Auch hier gilt die Durchschnittsregelung wie bei der Gewerbesteuer. Mindestens 70 Prozent der Arbeitsplätze sollen mit qualifizierten Fachpersonal wie Facharbeiter und Ingenieuren besetzt sein. Unternehmen, die bereit sind, ihren Firmensitz in die Gemeinde zu verlegen, sollen bevorzugt werden.“