

CHECKLISTE

***zur Vergabe von Gewerbeflächen im
Landkreis Traunstein***

1



CHIEMGAU
WIRTSCHAFT

Gewerbeflächenentwicklung

1. Allgemeines

Der Landkreis Traunstein ist ein dynamisch, wachsender Wirtschaftsstandort in Bayern, der sich durch wettbewerbsstarke Unternehmen, eine hohe Innovationskraft, eine konsequente Standortpolitik und eine äußerst hohe Lebensqualität auszeichnet. Um diese Qualitäten langfristig zu sichern und dabei der gestiegenen Verantwortung im Umgang mit dem knappen und nicht reproduzierbaren Gut „Boden“ gerecht zu werden, möchten wir den Kommunen im Landkreis Traunstein die Anwendung der Checkliste zur Vergabe von Gewerbeflächen empfehlen.

Der Leitfaden dient als interne Handreichung und wurde entwickelt, um eine vergleichende Bewertung von Grundstücksinteressenten auf Basis von wirtschaftlich relevanten Kennzahlen sowie nachhaltigen, sozialen und ökologischen Kriterien zu erleichtern und die Auswahl dokumentieren zu können.

Wir möchten darauf hinweisen, dass möglicherweise bei Anwendung der Handreichung im Gemeinderat, unterlegene Bewerber analog der Vorgehensweise bei sogenannten Ansiedlungsmodellen eine Überprüfung der Grundstücksvergabe und damit inzident der Vergabekriterien auf dem Verwaltungsrechtsweg veranlassen könnten (ggf. Veröffentlichungspflicht im Sinne des Transparenzgebots vor Vergabeentscheidungen).

2

Bebauungsplan

Wir möchten dringend empfehlen, bereits in der Vorbereitung zur Ausweisung neuer Flächen Aspekte zum Umweltschutz, Flächensparen, sowie zu nachhaltigem Wirtschaften zu berücksichtigen und diese im Bebauungsplan festzulegen.

Vorgaben zur **flächenschonenden Bauweise** bzw. zur Ausgestaltung der nicht überbauten Flächen
§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 3, 4, 10, 15 und 25 BauGB

Gemeinschaftsanlagen z.B. hinsichtlich Stellplätzen und (Tief-)Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Gewerbeflächenentwicklung

Umweltschutz

- **nachhaltige Bauweise** § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 2 Satz 1, **äußere Gestaltung** Abs. 1 Nr. 1 BayBO
- **Verwendung erneuerbarer Energien** § 9 Abs. 1 Nrn. 12 und 23 b) BauGB
Regelungen in städtebaulichen Verträgen nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB
- Festsetzungsmöglichkeiten zur **Vorbeugung von Hochwasserschäden und Schäden aus Starkregenereignissen** nach § 9 (1) Nr. 16 a – d BauGB
- **Dach und Fassadenbegrünung** § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB

2. Auswahlverfahren

Grundsätzlich empfehlen wir die ausgewiesenen Grundstücke an Gewerbebetriebe zu vergeben, die keine realistische Möglichkeit haben sich im Innenbereich anzusiedeln oder eine Betriebsentwicklung am derzeitigen Standort z. B. aufgrund schützenswerter Belange und rechtlicher Vorgaben unmöglich ist. Selbstverständlich sollte auch die Ansiedlung neuer, zur Struktur der Kommune passender Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und der Forderung den Flächenverbrauch zu minimieren, trägt eine mehrgeschossige Bauweise oder Bildung von Baugemeinschaften z. B. in Form von Handwerkerhöfen zu einem effizienten Umgang mit Flächen bei.

3

Kriterien zur Auswahl der Bewerber

2.1 Arbeitsmarktkriterien

Für Kriterien mit Bezug auf den Arbeitsmarkt und die Wirtschaftskraft eines Unternehmens werden konkrete betriebsspezifische Daten des jeweiligen Unternehmens zur Bewertung herangezogen. Um die Relation im Hinblick auf den Flächenbedarf am zukünftigen Standort richtig einzuordnen, sollte die Arbeitsplatzentwicklung der nächsten Jahre herangezogen werden.

- **Arbeits- und Ausbildungsplätze in Relation zum Flächenbedarf**
Bei der Arbeitsplatzdichte werden alle aktuellen (und zukünftigen) sozialversicherungspflichtigen Arbeits- und Ausbildungsplätze eines Betriebes einbezogen, die von der Ansiedlung oder Verlagerung betroffen sind und in Relation zum nachgefragten Flächenbedarf gesetzt.

Gewerbeflächenentwicklung

2.2 Wirtschaftskraft und Belange der Kommune

- **Gewerbesteuerleistung oder Gewinn in Relation zum Flächenbedarf**
Zur Beurteilung der Gewerbesteuerleistung wird die Gewerbesteuerzahlung oder der Gewinn der letzten drei Jahre als Bewertungsgrundlage verwendet und in Bezug zur nachgefragten Grundstücksfläche gesetzt. Bei einer Teilverlagerung wird die zu berücksichtigende Gewerbesteuer anteilig nach der Anzahl der zu verlagernden Arbeitsplätze ermittelt. Neugründungen können anhand eines aussagekräftigen Businessplans und plausibler Planzahlen beurteilt werden.
- **Regionale Verflechtung**
Bei der regionalen Verflechtung wird die Entfernung des zu verlagernden oder zu erweiternden derzeitigen Standorts (Hauptsitz, Niederlassung, Filiale) zu der zur Vergabe stehenden Gewerbefläche betrachtet.

Die Bewertung kann nach dem folgenden Bewertungsschlüssel erfolgen:

1 Punkt	40 km Entfernung (Luftlinie)
2 Punkte	25 km Entfernung (Luftlinie)
3 Punkte	15 km Entfernung (Luftlinie)
4 Punkte	10 km Entfernung (Luftlinie)
5 Punkte	5 km Entfernung (Luftlinie)

- **kommunales Interesse der Ansiedlung (Branchenmix)**
Das kommunale Interesse der Ansiedlung eines Unternehmens wird sowohl danach bewertet welche Branchen in der Kommune vertreten sind, als auch nach der Auswirkung der Ansiedlung auf die Konkurrenzsituation vor Ort. Die zentrale Fragestellung zur Beurteilung sollte sein, welche Vielfalt die Kommune langfristig benötigt, um unter anderem auch die Daseinsvorsorge zukünftig gewährleisten zu können.

Gewerbeflächenentwicklung

2.3 nachhaltiges Wirtschaften des Unternehmens (Ökologie, Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung)

- Umsetzung betrieblicher, ökologischer Einzelmaßnahmen, Aktivitäten und Investitionen, die negative Umweltauswirkungen des Betriebs reduziert haben, wie bspw. **Umstellen auf Ökostrom, Investitionen in Elektromobilität oder umweltfreundliche Prozesse/Produktion.**
- **nachhaltige Bauweise**, mit ökologischen Rohstoffen und erneuerbaren Energien nach Effizienzklasse. Bereitschaft zur Durchführung einer Bau- bzw. Energieberatung.
- Konzept für **Abfallmanagement, Mobilität, Verwendung von nachhaltigen Rohstoffen** in der Produktion und die soziale Verantwortung des Unternehmens gegenüber den Mitarbeitern.

Gewerbebetriebe mit umweltbelastenden Faktoren sind bei der Bewertung kritisch zu betrachten. Umweltbelastende Faktoren beinhalten z. B. Lärm, Verkehr und Luft.

- **Flächenausnutzung (gewichtete Nutzfläche in Relation zum Flächenbedarf)**
Der Flächenbedarf für Produktionsfläche, Büro, Lager, Außenflächen, etc. wird analysiert und bewertet. Der Gesamtbedarf sollte im Verhältnis zum geplanten Gebäude so sparsam wie möglich erfolgen.
- **Regionale Wertschöpfungskette**
Der Beitrag zur regionalen Wertschöpfungskette, wie Kooperationen mit Unternehmen vor Ort kann sich positiv auf die Bewerbung auswirken und in die Gesamtbetrachtung mit einfließen.

2.4 Innovations- und Zukunftsfähigkeit

Die Innovationsfähigkeit stellt ein entscheidendes Kriterium für die Zukunftsträchtigkeit der Unternehmen dar. Dazu gehören Betriebe, die neue Produkte, neue Prozesse der Herstellung oder der Verarbeitung neuer Produkte anbieten.

Start-Up-Unternehmen benötigen häufig eine gesonderte, individuelle auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Bewertung.

Gewerbeflächenentwicklung

Beispiel für die Gewichtung der Kriterien

Arbeitsmarkt	20 %
• Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf	15 %
• Ausbildungsplätze in Relation zum Flächenbedarf	5 %
Wirtschaftskraft	35%
• Gewerbesteuerleistung in Relation zum Flächenbedarf oder Gewinn	25 %
• Regionale Verflechtung	10 %
Umweltschutz und ökologisches Wirtschaften	30 %
• Flächenausnutzung	15 %
• Ökologisches Wirtschaften	15 %
Innovations- und Zukunftsfähigkeit	15 %
Gesamtergebnis	100 %

Gewerbeflächenentwicklung

3. Unterstützungsangebot

Den Kommunen im Landkreis Traunstein stehen wir sehr gerne bei Planung, bei der Bewerbung und im Auswahlverfahren beratend zur Seite. Die ausgewählten Unternehmen werden wir gerne bei der Beantragung von Fördermitteln und bei der Umsetzung der Bauvorhaben unterstützen.

7

Chiemgau GmbH

für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung, Infrastruktur und kommunale Dienstleistungen

Papst-Benedikt-XVI.-Platz
Hausanschrift: Stadtplatz 32
83278 Traunstein
Deutschland

Tel.: +49 (861) 58-7100
Fax: +49 (861) 58-97100
wifoe@traunstein.bayern

Eingetragen beim Handelsregister Amtsgericht Traunstein - Register-Nr. HRB 3845

UST.-ID-NUMMER: DE 131556214

Geschäftsführerin: Dr. Birgit Seeholzer