



Stadt Aichtal Landkreis Esslingen	Datum 13.05.2023 Az.: Bearbeiter: Sebastian Kurz
Sitzungsvorlage Nr.: 2023/075	

Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	24.05.2023
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

**Thema: Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen - Anpassung
Vermarktungskonzept und Grundstückspreise**

Referent:

Beschlussantrag:

Dem im Sachverhalt genannten Eckpunkten zur Vergabe der Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Südliche Riedwiesen wird zugestimmt.

Der Erhöhung der Grundstückspreise um 20 Euro je m2 wird zugestimmt.

Kurze Zusammenfassung des Sachverhalts:

Die Vergabekriterien für die Vermarktung im Gewerbegebiet „Südliche Riedwiesen“ sollen angepasst werden. Ebenso soll der Verkaufspreis der Grundstücke an die aktuellen Bodenrichtwerte angepasst werden.

Sachverhalt:

Für den Vertrieb der restlichen Flächen im Gewerbegebiet Aichtal Riedwiesen schlagen die LBBW Kommunalentwicklung und die Stadtverwaltung dem Gemeinderat folgende Eckpunkte vor:

1. Für die Auswahl und Bewertung von Interessenten für Grundstücke im Gewerbegebiet Riedwiesen in Aichtal wurde bisher nach Kriterien vorgegangen. Das bisherige Verfahren wird beendet und ein neues Verfahren mit neuen Kriterien und Gewichtungen soll für die restlichen Flächen, für die noch kein Beschluß getroffen ist, zur Anwendung gelangen.



2. Bei der Bewertung soll grundsätzlich zwischen zwei Lagen unterschieden werden. Lage „Regionale Unternehmen“ (Fläche 5 bis 9, auch als „ALDI-Fläche bezeichnet) und übrige Flächen (Fläche 17 bis 21).

Nummer im Plan	Flurstück Nr.	Größe in m ²	Grundstücks-flächenzahl	Höhe in Metern	Preis in Euro
5	3428	1.336	0,8	11	407.480,00
6	3429	1.411	0,8	11	430.355,00
7	3430	1.323	0,8	11	403.515,00
8	3431	929	0,8	11	283.345,00
9	3432	821	0,8	11	250.405,00
17	3438	1.501	0,8	8	472.815,00
18	3439	1.503	0,8	8	473.445,00
19	3440	1.505	0,8	8	474.075,00
20	3441	1.511	0,8	8	475.965,00
21	3442	2.164	0,8	8	681.660,00

3. Als Nutzer für die „Regionale Unternehmen“ (Fläche 5 bis 9, auch als „ALDI-Fläche bezeichnet) sollen vornehmlich regionale Unternehmen angesiedelt werden.
4. Bei der Auswahl der Interessenten sollen folgende Kriterien berücksichtigt werden:
- Anzahl der Mitarbeiter die in Aichtal im Gewerbegebiet Riedwiesen angesiedelt werden bezogen auf die geplante Grundstücksfläche
 - Gewerbesteueraufkommen, gemittelt aus den Jahren 2021 u. 2022
 - Flächeninanspruchnahme, Ausnutzung in m³ bezogen auf mögliche gem. B-Plan zulässige Ausnutzung
 - Regionalität, Grenze 12 Kilometer
- zu a. Anzahl Mitarbeiter, die im GE Riedwiesen in Aichtal arbeiten werden bezogen auf m² geplante Grundstücksfläche. Dabei wird die Anzahl der Mitarbeiter durch



STADT AICHTAL

die geplante Grundstücksfläche geteilt. Der sich dann ergebende Wert mit 1000 multipliziert ergibt dann den erreichten Punktwert.

Anbei einige Beispiele:

Fläche (m²)	Mitarbeiter	Beschäftigungs-kennziffer	Punkte
1.000	5	0,005	5
1.000	10	0,01	10
1.000	15	0,015	15
1.000	20	0,02	20
1.000	40	0,04	40
1.000	60	0,06	60

1.500	5	0,00333333	3,33
1.500	10	0,00666667	6,67
1.500	15	0,01	10,00
1.500	20	0,01333333	13,33
1.500	40	0,02666667	26,67
1.500	60	0,04	40,00

2.000	5	0,0025	2,5
2.000	10	0,005	5
2.000	15	0,0075	7,5
2.000	20	0,01	10
2.000	40	0,02	20
2.000	60	0,03	30

zu b. betrachtet wird der Durchschnittswert der Gewerbesteuer, welcher in den Jahren 2021 und 2022 gezahlt wurde. Die Punkte werden wie folgt vergeben

Gewerbesteuer (durchschnittlich aus den Jahren 2021 und 2022)	
bis 10.000 € pro Jahr	3,3
bis 40.000 € pro Jahr	6,6
darüber	10



zu c. als Kennzahl soll die geplante Geschossfläche bezogen werden auf die gem. B-Plan zulässige Ausnutzbarkeit und dabei auch insbesondere die Höhe berücksichtigt werden. In die rechnerische Ermittlung der Ausnutzbarkeit fließen die Grundstücksfläche, Geschoßfläche und mögliche Höhe mit ein. Die vom Interessenten vorgesehene Ausnutzung in Kubikmeter wird als Prozentwert auf die mögliche Ausnutzbarkeit bezogen und mit Faktor 10 multipliziert um einen Punktwert zu ermitteln.

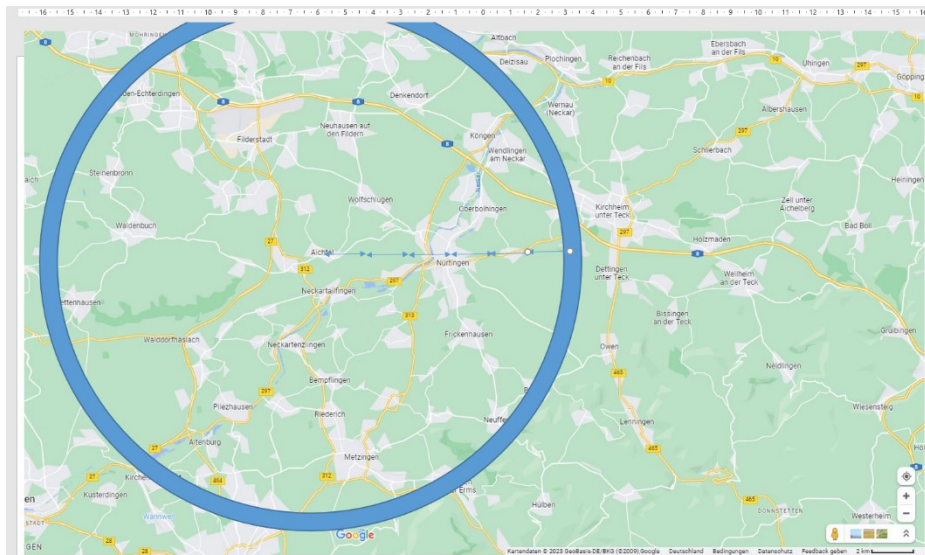
Beispiel:

Flächeninanspruchnahme						
Fläche Grundstück (m ²)	Geschoss-flächenzahl	zul. Höhe "Aldi-Fläche," (m)	Ausnutz-barkeit (m ²)	Planung (m ²)	Ausnutzungs-kennziffer	Punkte
1.000	0,8	11	8.800	5.000	0,568182	5,68
1.500	0,8	11	13.200	5.000	0,378788	3,79
2.000	0,8	11	17.600	5.000	0,284091	2,84

Flächeninanspruchnahme						
Fläche Grundstück (m ²)	Geschoss-flächenzahl	zul. Höhe „IT-Fläche,“ (m)	Ausnutz-barkeit (m ²)	Planung (m ²)	Ausnutzungs-kennziffer	Punkte
1.000	0,8	8	6.400	5.000	0,78125	7,81
1.500	0,8	8	9.600	5.000	0,520833	5,21
2.000	0,8	8	12.800	5.000	0,390625	3,91



- zu d. Beim Kriterium Regionalität wird ein gedachter Kreis von 12 KM um Aichtal gezogen. Firmen, welche ihren bisherigen Unternehmenssitz innerhalb des Kreises haben, bekommen 10 Punkte, andere 5 Punkte.



5. Die Kriterien sollen je nach Lage unterschiedlich gewichtet werden und wie folgt in die Bewertung einfließen.

Für die „Regionale Unternehmen“ (Fläche 5 bis 9, auch als „ALDI-Fläche bezeichnet) wie folgt:

<u>Kriterium</u>	<u>Gewichtung</u>
Mitarbeiter	20%
Gewerbesteuer	20%
Flächenausnutzung	20%
Regionalität	40%

Auswertungen zu den vorliegenden Bewerbungen von Interessenten haben gezeigt, dass diese verstärkt nach kleineren Flächenzuschnitten nachfragen, so wie sie in diesem Bereich angeboten werden. Durch die höhere Bewertung des Kriteriums „Regionalität“ für die Flächen 5 bis 9 wird erreicht, dass für diesen Bereich die Wahrscheinlichkeit ein Grundstück zu bekommen für regionale Firmen steigt. Gleichzeitig haben diese Flächen keinen so großen Anteil an der



Gesamtfläche, als dass das Kriterium „Regionalität“ insgesamt übergewichtet würde.

Bei den übrigen Flächen mit folgenden Gewichtungen:

Kriterium	Gewichtung
Mitarbeiter	30%
Gewerbesteuer	30%
Flächenausnutzung	30%
Regionalität	10%

6. Aus Punktwert je Kriterium und Gewichtung wird je Interessent ein Scoringwert ermittelt. Berechnung des Scoringwertes

Punkte Kriterium Mitarbeiter x % Gewicht Mitarbeiter +

Punkte Kriterium Steuer x % Gewicht Steuer +

Punkte Kriterium Fläche x % Gewicht Fläche +

Punkte Kriterium Regionalität x Gewicht Regionalität = Scoringwert

Beispiel Vergleich der Bewertung / Scoringwert eines Bewerbers mit sonst gleichen Punktwerten einmal für Flächen 5-9 und einmal für Flächen 17 bis 21:

Punkte MA	Gew.MA	Punkte Steuer	Gewicht Steuer	Punkte Fläche	Gewicht Fläche	Punkte Regionalität		Scoringwert
5	20%	3,3	20%	3,8	20%	10	40%	6,42
5	30%	3,3	30%	3,8	30%	10	10%	4,63

7. Das Verfahren soll dazu dienen, dass die KE einen Vergabevorschlag an die Stadt vorbereiten kann. Die Ergebnisse aus der Bewertung müssen nicht zwangsläufig zu einer Vergabe an den Interessenten führen und sind auch nicht justiziabel einklagbar. Über diesen Weg wird gewährleistet, dass die KE eine Vorauswahl treffen kann, aber bei der Entscheidung zur Ansiedlung die Interessen der Stadt (über gewichtete Punktwerte als Scoringwert) mit einfließen.



8. Bewerber, für die die KE einen Vergabevorschlag machen, sollen sich zunächst im Gemeinderat persönlich vorstellen. Wenn der Gemeinderat zustimmt, bekommen die Bewerber ein Grundstück reserviert, um darauf eine Planungs idee zu entwickeln.
9. Nach Vorlage des Planungsvorschlages entscheidet der Gemeinderat, ob die Flächen an den Bewerber verkauft werden sollen.
10. Nach erfolgtem Beschluß des Gemeinderates zum Verkauf, tritt die KE in Kaufvertragsverhandlungen mit dem Bewerber ein. Hierbei sollen nach Möglichkeit einheitliche, abgestimmte Musterkaufverträge zur Anwendung kommen. Grundsätzlich soll zu den im Gemeinderat bereits beschlossenen Preisen verkauft werden.
11. Im Zusammenhang mit den geänderten Kriterien sollen aufgrund steigender Marktpreise auch die Grundstückspreise für o.g. Flächen angepasst werden. Der Bodenrichtwert im Gewerbegebiet liegt bei 310 Euro je m². Vorgeschlagen wird, die Preise anzupassen und auf 20 Euro je m² über Bodenrichtwert festzulegen. Damit ergibt sich folgendes Szenario. Die erwarteten Erlöse aus den Grundstücksverkäufen dieser Flächen würde damit von 4.353.060 Euro auf 4.621.320 Euro – also um 268.260 Euro – steigen.





Nummer im Plan	Flurstück- Nr.	Größe in m²	Grund- stücks- flächenzahl	Höhe in Metern	Preis in Euro	Preis pro m²	Preise neu Lt. Boris	Aufschla- g 20 Euro	Preis in Euro NEU
5	3428	1.336	0,8	11	407.480	305	310	330	440.880
6	3429	1.411	0,8	11	430.355	305	310	330	465.630
7	3430	1.323	0,8	11	403.515	305	310	330	436.590
8	3431	929	0,8	11	283.345	305	310	330	306.570
9	3432	821	0,8	11	250.405	305	310	330	270.930
17	3438	1.501	0,8	8	472.815	315	310	330	495.330
18	3439	1.503	0,8	8	473.445	315	310	330	495.990
19	3440	1.505	0,8	8	474.075	315	310	330	496.650
20	3441	1.511	0,8	8	475.965	315	310	330	498.630
21	3442	2.164	0,8	8	681.660	315	310	330	714.120
					= 4.353.060				= 4.621.320

Südliche Riedwiesen - Anpassung Vermarktungskonzept und Grundstückspreise