



GR-Sitzung 24.05.2023 – Kirchner / Lämmle

Stadt Aichtal

## Gewerbegebiet „Südliche Riedwiesen“

Anpassung Vermarktungskonzept/-prozess

**KE** - ein Unternehmen der

**LB**  **BW Immobilien**

## Inhalt

01	Vorschlag Anpassung Bepunktung der Kriterien	Seite 3
02	Vorschlag Anpassung Gewichtung Kriterien nach Lage und Zielgruppe	Seite 12
03	Grundstückspreise	Seite 19

01

Vorschlag Anpassung Bepunktung  
der Kriterien

## **Ergebnis Klausurtagung**

- Neue / geänderte Kriterien
- Kriterium „Regionalität“ und der Radius um Aichtal herum sollen neu gewichtet werden (insbesondere der Grundstücke 5-9)
- Abfrage des weiteren Interesses an einem Grundstück aller erfassten Interessenten per Umfrage (Lamapoll)

## Kriterium „Mitarbeiter“

### ➤ Kriterium „Mitarbeiter“

Anzahl Mitarbeiter, die im GE Riedwiesen in Aichtal arbeiten werden bezogen auf m<sup>2</sup> geplante Grundstücksfläche. Dabei wird die Anzahl der Mitarbeiter durch die geplante Grundstücksfläche geteilt. Der sich dann ergebende Wert mit 1.000 multipliziert ergibt dann den erreichten Punktwert.

**Kriterium „Mitarbeiter“**

## ➤ Kriterium „Mitarbeiter“

Anzahl Mitarbeiter (Ansiedlung im Gewerbegebiet Riedwiesen in Aichtal) in Bezug auf die geplante Grundstücksfläche

Fläche m <sup>2</sup>	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

**Kriterium „Mitarbeiter“**

Fläche m <sup>2</sup>	Mitarbeiter	Beschäftigungs- kennziffer	Punkte
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

# Kriterien „Gewerbsteuer“ und „Expansion“

## ➤ Kriterium „Gewerbsteuer“

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

<b>Gewerbsteuer (durchschnittlich aus den Jahren 2021 und 2022)</b>	
bis 10.000 € pro Jahr	3,3
bis 40.000 € pro Jahr	6,6
darüber	10

## ➤ Kriterium „Expansion“

entfällt

# Kriterium „Flächenbedarf“

## ➤ Kriterium „Flächenbedarf“

NEU: „**nachhaltige Flächeninanspruchnahme**“: geplante Geschossfläche bezogen auf die gem. B-Plan zulässige Ausnutzbarkeit auch insbesondere nach der Höhe. Ausnutzungskennziffer mit 10 multipliziert ergibt Punktwert

Flächeninanspruchnahme						
Fläche Grundstück (m <sup>2</sup> )	Geschossflächenzahl	zul. Höhe "Aldi-Fläche,, (m)	Ausnutzbarkeit (m <sup>2</sup> )	Planung (m <sup>2</sup> )	Ausnutzungskennziffer	Punkte
<b>1.000</b>	0,8	11	8.800	5.000	0,568182	5,68
<b>1.500</b>	0,8	11	13.200	5.000	0,378788	3,79
<b>2.000</b>	0,8	11	17.600	5.000	0,284091	2,84

**Kriterium „Flächenbedarf“**➤ Kriterium „**Flächenbedarf**“

Flächeninanspruchnahme						
Fläche Grundstück (m <sup>2</sup> )	Geschossflächenzahl	zul. Höhe „IT-Fläche„ (m)	Ausnutzbarkeit (m <sup>2</sup> )	Planung (m <sup>2</sup> )	Ausnutzungskennziffer	Punkte
<b>1.000</b>	0,8	8	6.400	5.000	0,78125	7,81
<b>1.500</b>	0,8	8	9.600	5.000	0,520833	5,21
<b>2.000</b>	0,8	8	12.800	5.000	0,390625	3,91

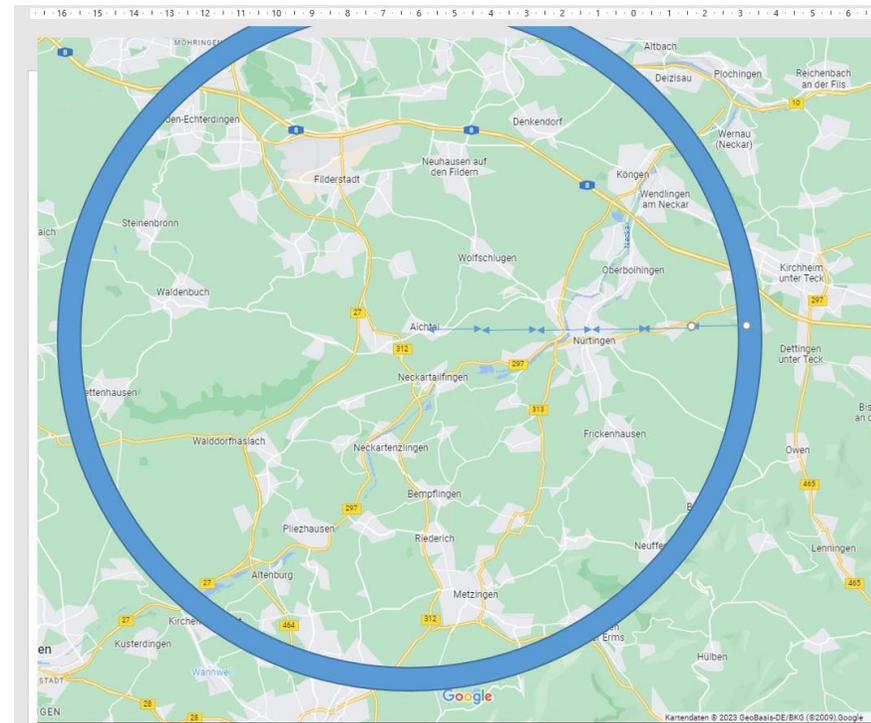
Das bisherige Kriterium „**passende Nutzung**“ soll entfallen. Hierzu wird im Prozess eine Vorstellungsrunde für den Bewerber aufgenommen.

# Kriterium „Regionalität“

## ➤ Kriterium „Regionalität“

Das bisherige Kriterium „Bedeutung für Aichtal“ wird inhaltlich bezogen auf die Regionalität. Dabei sollen Unternehmen, die bisher Ihren Unternehmenssitz in Aichtal oder innerhalb eines Umkreises von 12 km um Aichtal haben, mehr Punkte bekommen als solche, die von weiter weg herkommen.

Regionalität	Punkte
bisheriger Unternehmensstandort im Umkreis von 12 KM um Aichtal	10
bisheriger Unternehmensstandort außerhalb Umkreis von 12 KM um Aichtal	5



# 02

Vorschlag Anpassung Gewichtung  
Kriterien nach Lage und Zielgruppe

## Aufteilung „Vermarktungsbereiche“

- Die Punkte sollen weiterhin auch gewichtet werden, um einen Scoringwert zu ermitteln.

Die noch zur Vermarktung anstehenden Flächen, für die noch keine Beschlüsse gefasst wurden, sollen hinsichtlich der Lage, des Zuschnitts und der Flächengröße sowie unter Berücksichtigung der unterschiedlichen **Zielgruppen** „**Regionale Betriebe**“ und „**Arbeitsplatz- und gewerbesteuerintensive Betriebe**“ in zwei separate Vermarktungsbereiche aufgeteilt werden.

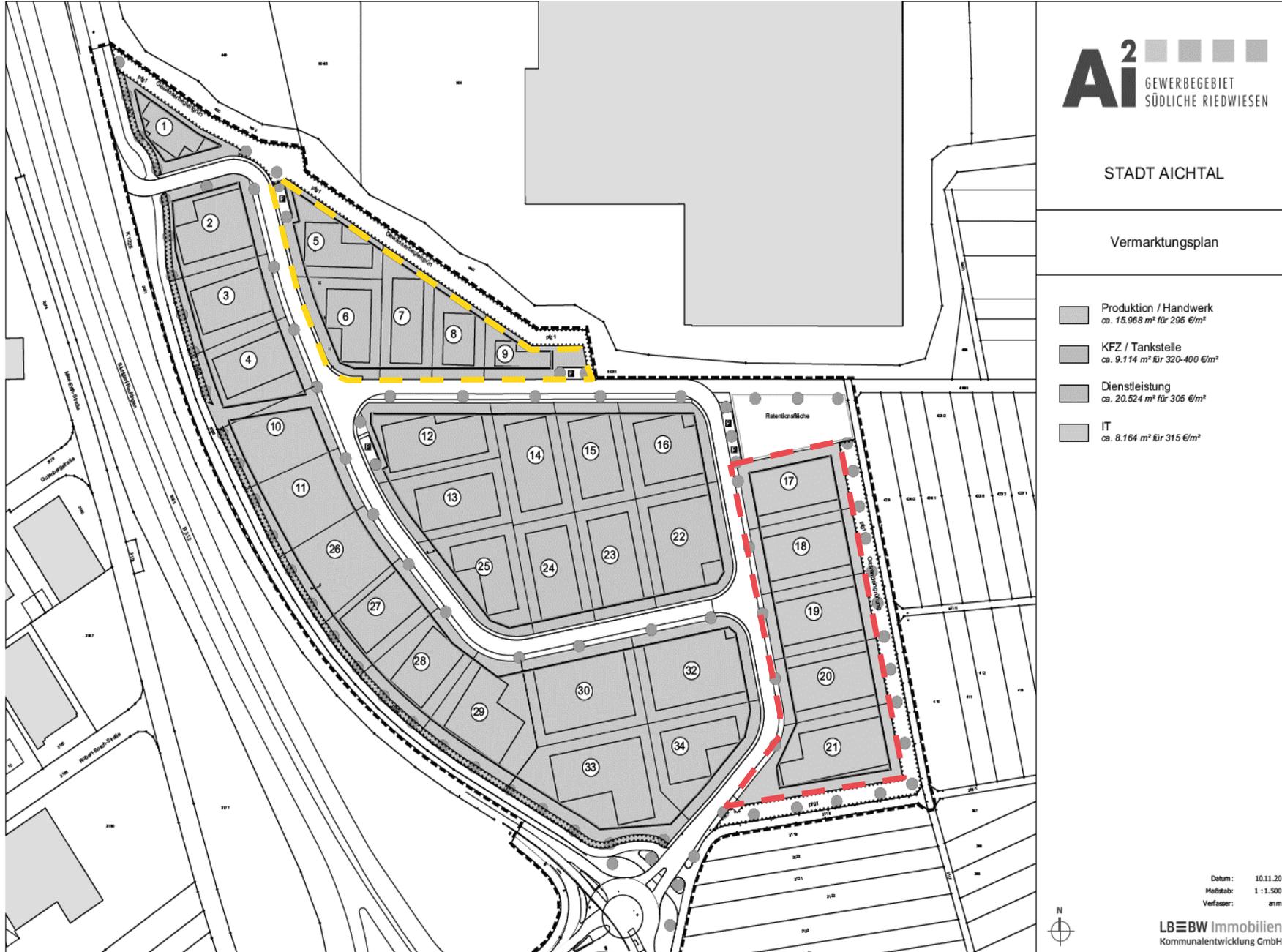
# Aufteilung „Vermarktungsbereiche“

- Dabei soll bei den „**Aldi-Flächen**“ (Fläche 5 bis 9) das **Kriterium „Regionalität“** besonderen Einfluss haben.
- Es werden folgende Gewichtungen vorgeschlagen:

Zielgruppe „Regionale Betriebe“	
Gewichtung Aldi-Fläche (Nr. 5-9)	
Neue Kriterien	Gewichtung
Mitarbeiter	20 %
Gewerbsteuer	20 %
Flächenbedarf	20 %
Regionalität	40 %
	<b>100 %</b>

Zielgruppe „Arbeitsplatz- und gewerbesteuerintensive Betriebe“	
Gewichtung Nr. 10, 11, 26, 13, 17-21, 27-29	
Neue Kriterien	Gewichtung
Mitarbeiter	30 %
Gewerbsteuer	30 %
Flächenbedarf	30 %
Regionalität	10 %
	<b>100 %</b>

# Aufteilung „Vermarktungsbereiche“



**ZIELGRUPPE**  
„Regionale Betriebe“

**ZIELGRUPPE**  
„Arbeitsplatz- und gewerbesteuer-intensive Betriebe“

## 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

# Berechnung des Scoringwertes

- Beispielhafte Rechnung für einen Bewerber für Flächen Zielgruppe Regionale Betriebe

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

der gleiche Bewerber mit anderer Regionalität würde auf folgenden Scoringwert kommen:

- Beispielhafte Rechnung für einen Bewerber für Flächen Zielgruppe Regionale Betriebe

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

## **Berechnung des Scoringwertes**

- Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass ein regionaler Bewerber deutlich besser im Ranking (mit höherem Scoringwert) abschneiden kann und somit gegenüber nicht regionalen Bewerbern in der Grundstücksvergabe bevorzugt wird.
- Weiter wird erreicht, dass die „Aldi-Flächen“, welche von der Flächengröße eher für regionale Betriebe geeignet sind, auch an solche Betriebe vergeben werden können.

# 03

## Grundstückspreise

# Bodenrichtwert (BORIS)



# Vergleich mit Preisanpassung

- Aufgrund der steigenden Marktpreise sollten die Grundstückspreise diesen angepasst werden. Bei einer Erhöhung um 20 €/m<sup>2</sup> ergibt sich folgendes Szenario

Nummer im Plan	Flurstück-Nr.	Größe in m <sup>2</sup>	Grundstücksflächenzahl	Höhe in Metern	Preis in Euro	Preis pro m <sup>2</sup>	Preise neu Lt. Boris	Aufschlag 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
					<b>= 4.353.060</b>				<b>= 4.621.320</b>

## Vergleich mit Preisanpassung

- 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.

**Gerne begleiten wir Sie bei Ihrem Verfahren!**

**LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH**

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

[www.kommunalentwicklung.de](http://www.kommunalentwicklung.de)