

Leitlinien für die Vermarktung von Gewerbegrundstücken im interkommunalen nachhaltigen Gewerbepark Bietigheimer Weg - Kurzfassung -

Mit den Vermarktungsleitlinien verfolgt die Gemeinde Ingersheim das Ziel, Gewerbeflächen an wettbewerbsfähige Unternehmen zu veräußern und damit die Strukturentwicklung der Kommune zu unterstützen. Diese Gewerbeflächenpolitik unterstützt die kommunale Entwicklung zum langfristigen Erhalt einer lebenswerten Gemeinde.

Sie richtet sich an ansiedlungsinteressierte Unternehmen und bietet ihnen transparente und nachvollziehbare Kriterien für eine Ansiedlung. Damit schafft sie Planungssicherheit und dient als Entscheidungsgrundlage.

Die Leitlinien umfassen drei Bereiche, die sich ergänzen:

- Ansiedlungskriterien der Gemeinde Ingersheim,
- Maßnahmen und Elemente der Nachhaltigkeit im Gewerbepark,
- Ansiedlungs- und Vermarktungsverfahren.

Der Gemeinderat Ingersheim vertritt die Meinung, dass es nicht die Aufgabe der Kommunalpolitik sein kann, mit Verboten Unternehmensansiedlungen zu reglementieren. Vielmehr werden Rahmenbedingungen geschaffen, in denen die Gemeinde zahlreiche Kriterien und Elemente für die Unternehmensansiedlungen formuliert. Die Gemeinde verzichtet in der Umsetzung bewusst auf eine Bewertung einzelner Kriterien in einem Ranking. Alle sind in ihrer Gewichtung gleichrangig. Es werden auch keine starren Umsetzungsvorschriften formuliert. Stattdessen ist die Zustimmung für eine Ansiedlung immer das Ergebnis einer Gesamtbetrachtung in der Umsetzung der Ansiedlungskriterien und Nachhaltigkeitsmaßnahmen durch die Unternehmen.

1. Ansiedlungskriterien der Gemeinde Ingersheim

Die Ansiedlungskriterien dienen der Gemeinde Ingersheim als eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die Vermarktung von Gewerbegrundstücken. Kein einzelnes Kriterium entscheidet allein über die Akzeptanz für eine Grundstückvergabe.

Effiziente Flächennutzung

Kriterien		Begründung / Anmerkung
A1	Hohe Grundflächenzahl (GRZ)	Der Gemeinderat spricht sich für eine möglichst hohe GRZ aus.
A2	Hohe tatsächliche individuelle GRZ	Die realisierte GRZ soll in etwa der im B-Plan festgelegte GRZ entsprechen.

Effiziente Flächennutzung

Kriterien		Begründung / Anmerkung
A3	Branchen (Ausschluss)	Branchen die im B-Plan für eine Ansiedlung ausgeschlossen sind: Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettbüros, Schank- und Speisewirtschaften, Lagerplätze als selbstständige Anlagen, Speditionen, Einzelhandelsbetriebe, Sammlung, Behandlung und Beseitigung von Abfällen und Rückgewinnung, Beherbergung, Gastgewerbe, Lagerei [ohne Betrieb von Parkhäusern, Parkplätze, Fahrradabstellplätze], Wett-, Spiel- und Lotteriewesen, Erbringung von Sport, Unterhaltung und Erholung, Interessensvertretungen sowie kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen, Erbringung von überwiegend persönlichen Dienstleistungen [ohne Wäscherei und chem. Reinigungen].
A4	Wohnnutzung	Die Wohnnutzung in dem Gewerbepark Bietigheimer Weg ist ausnahmslos ausgeschlossen.
A5	Herkunft des Unternehmens	In der Gemeinde Ingersheim wird die Ansiedlung von ansässigen Unternehmen aus dem Ortskern in das Gewerbegebiet positiv begleitet.

Arbeitsplätze / Ausbildung

Kriterium		Begründung / Anmerkung
A6	Anzahl der (neuen) Arbeitsplätze	4-6 VZA pro 1.000 qm bebaubarer Fläche für Produktions- und Handelsunternehmen. 1 VZA/8-10 qm bei Einzelbüronutzung von Dienstleistungsunternehmen und Verwaltungen. 1 VZA/12-15 qm bei Großraumbüronutzungen von Dienstleistungsunternehmen und Verwaltungen. Home-Office Mitarbeiter werden berücksichtigt. Keine Werte bei Existenzgründungen.
A7	Qualifikation der Arbeitskräfte	Es werden nur diejenigen Mitarbeitende mitgerechnet, die eine qualifizierte Ausbildung haben. Als qualifiziert gelten Mitarbeitende, die eine anerkannte berufliche Ausbildung besitzen.
A8	Ausbildungsplätze	Ausbildungsberechtigung des Unternehmens. Ggfls. Ausbildungsquote bzw. Auszubildende in der Vergangenheit. Aktuelles Angebot an Azubi-Plätze.

Wirtschaftlichkeit

Kriterium	Begründung / Anmerkung
-----------	------------------------

A9	Ertragskraft	Betriebsergebnis (ordentliches Ergebnis) aus der Gewinn- & Verlustrechnung der letzten fünf Jahre. Bei Start-ups ein Vergleich Soll-IST Rechnung.
----	--------------	--

Kriterium		Begründung / Anmerkung
A10	Gewerbsteuer / Gewinn	Höhe und Entwicklung der Gewerbesteuer der letzten fünf Jahre.
	Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens	Kriterien aus verschiedenen Teilbereichen die bei einem Unternehmensbesuch erfasst werden, wie z.B. Personal (Mitarbeiterentwicklung, Mitarbeiterbewertung), Geschäftsfelder, Märkte, Wettbewerber, Rechnungswesen u.a.m.

2. Maßnahmen und Elemente der Nachhaltigkeit im Gewerbepark

Im Folgenden werden unterschiedliche Maßnahmen und Elementen der Nachhaltigkeit für die zukünftigen Bauabschnitte des Gewerbe Parks Bietigheimer Weg vorgestellt. Mit den Maßnahmen und Elemente der Nachhaltigkeit werden keine starren Umsetzungsvorschriften formuliert. Stattdessen ist die Zustimmung für eine Ansiedlung, unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, immer das Ergebnis einer Gesamtbetrachtung in der Umsetzung.

Landschaftsveränderung innerhalb des Gebietes		
	Maßnahmen & Elemente	Anmerkung
N1	Übernahme d. qualifizierten Freiflächengestaltungsplans	Der Freiflächengestaltungsplan für den 1. BA soll übernommen werden.
N2	Grüne Grundstückseinfriedung, Straßenbegleitgrün, Baumbepflanzung	Der Umfang sowie die Pflanzlisten sind von der Lage und der Größe des Grundstücks abhängig sowie von der Anbindung an die verkehrliche Infrastruktur. Die Maßnahmen werden auf betrieblichen Flächen umgesetzt.
N3	Grünstreifen und Blühflächen	Der Umfang sowie die Pflanzlisten sind von der Lage und der Größe der kommunalen Flächen/Wege abhängig sowie von betrieblichen Anforderungen. Die Maßnahmen werden auf kommunalen und betrieblichen Flächen umgesetzt.
N4	Biotopverbünde	Der Umfang einer Biotopvernetzung ist abhängig von der kommunalen Biotopverbundplanung. Die Maßnahmen werden vor allem auf kommunalen Flächen umgesetzt.
N5	Naturnahe Retentionsflächen	Das Wassermanagement kann durch Retentionszisternen ergänzt werden (vgl. B-Plan 1. BA).
N6	Versickerungsfähige Verkehrsflächen	Die versickerungsfähigen Verkehrsflächen können auf Fahr- und Fußwegen, Umfahrten, Stellplätze u. a. m. angelegt werden. Die Maßnahmen werden auf kommunalen und betrieblichen Flächen umgesetzt.
N7	Dachbegrünung bei PV	Der Bebauungsplan des Gewerbegebiets (1. BA) sieht bereits eine obligatorische extensive Dachbegrünung vor. Der 2. BA passt sich dem an.

N8	Schutz der Avifauna und Insekten	Der Umfang der Maßnahmen ist gesetzlich geregelt bzw. wurde bereits im B-Plan 1. BA festgelegt.
----	----------------------------------	---

Flächeninanspruchnahme

Maßnahmen & Elemente		Anmerkung
N9	Pocket Parks und Aufenthaltsflächen	Die Maßnahmen sind abhängig von der Flächenverfügbarkeit und können auf kommunalen sowie auf betrieblichen Flächen umgesetzt werden.

Klimabeeinflussung und Treibhausgasreduzierung

Maßnahmen & Elemente		Anmerkung
N11	Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude.	Es wird erwartet, dass bei einer Ansiedlung Maßnahmen zur Verbesserung der Klimafreundlichkeit i. B. bei der Energieeffizienz und der Reduzierung der Treibhausgase, z.B. CO ₂ -Emissionen umgesetzt werden. Hierzu bieten sich die Förderprogramme der KfW an. Bei Sonderbauten, z.B. Kaltgebäude, wird auf Maßnahmen zur Energieeffizienz verzichtet.
N12	Photovoltaik auf Nichtwohngebäuden.	Vgl. gesetzliche Bestimmungen.
N13	Einzelmaßnahmen zur Verbesserung der Energie- und Ressourceneffizienz als kommunale Infrastruktur (CO ₂ -Reduzierung).	Der Gemeinderat befürwortet grundsätzlich kommunale Maßnahmen zur Verbesserung Energie- und Ressourceneffizienz. Weitere Überlegungen sollen im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Mobilitätsinfrastruktur

Maßnahmen & Elemente		Anmerkung
N14	ÖPNV stärken	Die Unterstützung des ÖPNV ist in Ingersheim eine Daueraufgabe und damit auch für die zukünftige Planung der Gewerbegebietserweiterung relevant.
N15	Fuß- und Fahrradflächen im Gewerbegebiet	Bei der Erschließungsplanung des 2. BA sollen Fuß- und Fahrradflächen berücksichtigt werden.

3. Ansiedlungs- und Vermarktungsverfahren

Ein standardisiertes Verfahren sowie vertragliche Bedingungen vervollständigen die Vermarktungsleitlinien und sorgen in der Kommunikation zwischen der Gemeinde Ingersheim und den ansiedlungsinteressierten Unternehmen für Transparenz und Planungssicherheit. Für die Gemeinde Ingersheim wird damit auch sichergestellt, dass die Bedingungen, die mit einem Grundstücksverkauf verknüpft sind, auch eingehalten werden. Das Verfahren ist in fünf Phasen gegliedert, die aufeinander aufbauen. Wenn es sich um kleine Unternehmen handelt, kann der Prozess abgekürzt werden.

Phase I: Erster Kontakt zwischen Unternehmen und Kommune

Aufgabe des Unternehmens	Aufgabe der Kommune
Kontaktaufnahme vom Unternehmen und unverbindliche Nachfrage bzw. Interessenbekundung nach einer Ansiedlungsmöglichkeiten.	Aufnahme der Nachfrage, Hinweis auf allgemeine Informationen zum Gewerbegebiet, zu Gewerbeansiedlungen (vgl. Darstellung im Internet) und zum Verfahren einer Grundstücksvermarktung in Ingersheim. Bitte um eine formlose schriftliche Anfrage.
Übergang zur Phase II	

Phase II: Unverbindliche schriftliche Interessenbekundung

Aufgabe des Unternehmens	Aufgabe der Kommune
Unternehmensbeschreibung: Rechtsform, Gesellschafter, Branche und Betriebszweck, Entwicklung des Unternehmens und Motive für eine Ansiedlung. Ansiedlungsbeschreibung: Kurzbeschreibung der Planungen, einschl. dem Flächenbedarf und Zeitplanung.	Prüfung, ob Ansiedlung aus formalen Gründen möglich ist: - Planungsrecht - Flächenverfügbarkeit Interne Entscheidung über den Fortgang der Ansiedlungsgespräche. Kenntnissgabe an den Gemeinderat. Bei einem positiven Ergebnis
Übergang zur Phase III	

Phase III: Unternehmensbesuch, qualifiziertes Votum und tragbare Entscheidung zur möglichen Ansiedlung

Aufgabe des Unternehmens	Aufgabe der Kommune
Vorstellung des Unternehmens im Rahmen eines Unternehmensbesuches. Themen: Personal (Mitarbeiterentwicklung), Tätigkeit des Unternehmens, Marktentwicklung, Kunden, Wettbewerber, BWL-Kennziffern (Entwicklung Gewinn- und Umsatz, Betriebsergebnisse), Firmenrundgang.	Darstellung der betrieblichen Ergebnisse des Firmenbesuchs. Beratung im Gremium und qualifiziertes Votum zur weiteren Vorgehensweise: - Absage der Unternehmensanfrage oder - Anfrage von weiteren Unterlagen zur Ansiedlung mit dem Ziel einer Vermarktung:
Übergang zur Phase IV	

Phase IV: Detailplanung des Vorhabens und Grundstücksverkaufs

Aufgabe des Unternehmens	Aufgabe der Kommune
Berücksichtigung der Ansiedlungs- und Nachhaltigkeitskriterien. Planungsunterlagen aus denen die Grundstücksnutzung sowie die funktionale Gebäudenutzung hervorgehen. Geschäftsplan. Betriebswirtschaftliche Kennziffern. Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes.	Begleitung des Unternehmens bei den Ansiedlungs- und Nachhaltigkeitskriterien. Prüfung der Angaben auf Plausibilität: - Aussagen Phase II und III mit dem Geschäftsplan. - Aussagen Phase II und III mit den Planungsunterlagen. - Größe des Bauvorhabens, Finanzierungsbestätigung betriebsw. Kennziffern. Beratung im Gremium mit dem Ziel eines Grundstücksverkaufs.
Übergang zur Phase V	

Phase V: Notarieller Kaufvertrag und Vertragsbegleitung

Aufgabe des Unternehmens	Aufgabe der Kommune
Möglichst weit ausgearbeiteter Bauantrag. Ggfls. Optionsvereinbarung. Erstellung des Gebäudes und der Außenanlagen im Rahmen der Fristen.	Begleitung des Bauvorhabens zur Unterstützung des Unternehmens. Begleitung der Fristen: - Genehmigter Bauantrag und Beginn Bau: 18 Monate nach Vertragsabschluss. - Fertigstellung des Baus und der Außenanlagen: 36 Monate nach Vertragsabschluss. Durchsetzung bei Nichteinhaltung - Rückübertragung: 40 Monate nach Vertragsabschluss. - Vorkaufsrecht.

4. Weitere Informationen

Bei der vorliegenden Leitlinie handelt es sich um eine Kurzfassung. Weitere Informationen und eine ausführliche Darstellung der Leitlinien sind bei der Gemeinde Ingersheim erhältlich.