

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Wirtschaftsausschuss	06.11.2018
Liegenschaftsausschuss	27.11.2018

Kriterien für die Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken

Die Beantwortung zur Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 03.07.2018 und des Wirtschaftsausschusses am 06.09.2018 wird wie folgt ergänzt:

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen im gesamten Kölner Stadtgebiet ist unvermindert groß. Dieser Nachfrage steht ein inzwischen sehr geringes Angebot gegenüber. Lediglich in Köln-Immendorf, im stark nachgefragten linksrheinischen Süden, wird ein neues Gewerbegebiet Ende 2018/Anfang 2019 in die Vermarktung gehen. Auch hier ist die Liste der Unternehmen, die sich für dieses Areal haben vormerken lassen, sehr viel länger als überhaupt Flächen vorhanden sind. Nach heutigem Stand werden darüber hinaus auch keine weiteren Gewerbeflächen im Kölner Stadtgebiet mehr erschlossen.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung geprüft, ob und wie eine Anpassung der bisherigen stadtinternen Anforderungen beim Erwerb städtischer Gewerbegrundstücke erfolgen muss.

Durch die Mitteilungen bzgl. „Vergabep Praxis städtischer Gewerbeflächen“ im Stadtentwicklungsausschuss am 13.09.2012 (3785/2012) sowie der Mitteilung zu „Vergabe städt. Gewerbe- und Industrieliegenschaften“ am 03.03.2016 im Liegenschaftsausschuss (0533/2016) wurden die bisher geltenden Kriterien benannt:

- Anzahl der Arbeitsplätze
Arbeitsplatzschlüssel von mind. 7 Vollzeitbeschäftigten pro 1.000 m² Fläche
Diese Anforderung kann – gem. obiger Mitteilung aus 2016 – nur durch den glaubhaften Nachweis einer Umsatz- und Personalentwicklung ersetzt werden, wonach der Arbeitsplatzbesatz perspektivisch erfüllt wird. In der Praxis hat sich der Nachweis durch Steuerberater / Wirtschaftsprüfer bewährt.
- Künftige Einnahmen durch Gewerbesteuer
Es sind vorrangig Firmen zu bedienen, die in Köln Steuern zahlen.
- Investition am Standort
Dies wird als Indikator für die Finanzstärke eines Unternehmens gewertet.
- Sonderprogramm KMU – kleinere und mittlere Betriebe
Gewerbegebiete im Sonderstandortprogramm KMU haben eingeschränkte Grund-

stücksgößen und sind speziell für kleinere mittelständische Betriebe vorgesehen.

- Hochwertige ansprechende Architektur
Art des Gewerbe zur Erzielung eines gesundes Branchenmix
- Umweltbelastung (Emissionen, Zulieferverkehr)
Die künftige Emissionsbelastung durch den Betrieb ist im Rahmen des Baurechtes meist eingeschränkt. Die Lärm- und Emissionsbelastung durch den Lieferverkehr ist spätestens seit der verstärkten Diskussion um die Luftbelastung ebenfalls ein Thema für die Vorgespräche vor der Grundstücksvergabe.

Das zu erwartende Bevölkerungswachstum lässt nicht nur die Nachfrage nach Wohnraum deutlich steigen, sondern auch das Erfordernis eines ausreichenden Arbeitsplatzangebotes. Das Vergabekriterium „ausreichende Arbeitsplatzzahl“ wird bei gleichzeitig immer knapper werdendem Gewerbeflächenangebot damit wichtiger denn je.

Die Verwaltung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass darüber hinaus eine höhere bauliche Ausnutzung bei der Belegung der vorhandenen Gewerbeflächen, soweit dies unter Berücksichtigung der Vorgaben des jeweiligen Baurechtes möglich ist, im Sinne einer internen Erweiterung der bisherigen Vergabekriterien zum Kauf von städtischen Gewerbeflächen als Entscheidungskriterium hinzugezogen werden sollte.

Der bestehende Kriterien-Katalog soll deshalb im Punkt „Flächen-Arbeitsplätze-Relation“ verstärkt zur Anwendung kommen und ein weiterer Punkt ergänzt bzw. präzisiert werden:

- Um die wenigen, sehr wertvollen Flächen nachhaltig zu vermarkten, möchte die Verwaltung „Mindernutzungen“ ausschließen. Betriebe, die relativ große Flächen benötigen, aber eher wenige Arbeitsplätze wie Waschanlagen und Kfz-Werkstätten, entsprechen auch architektonisch nicht den Anforderungen der Verwaltung.
- Als zusätzliches Kriterium werden zukünftig bei der Vergabe von städtischen Grundstücken neben dem o.g. Arbeitsplatzbesatz mindestens 2 Vollgeschosse für Lager-/Hallennutzungen eingefordert sowie 3 Vollgeschosse für Büro / Dienstleistung. Diese Anforderung gilt für alle neuen Interessenten bzw. solche, die noch keine abschließend bewerteten Planunterlagen eingereicht haben. Sie wird bereits durch eine Reihe der aktuell planenden Unternehmen erfüllt.
Dabei gibt es einen interessanten Effekt. Es zeigt sich, dass sich kleinere Unternehmen zusammenschließen, um den Anforderungen an ein städtisches Gewerbegrundstück zu entsprechen. Hier sind vielfach sinnvolle Paarungen entstanden, die auch im Rahmen der betrieblichen Abläufe zu unverhofften Synergien führen.

Die Prüfung der o.g. Kriterien obliegt derzeit noch dem Amt für Wirtschaftsförderung und evtl. weiteren Fachämtern, die im Einzelfall hinzugezogen werden. Diese Ergebnisse werden in einer Beschlussvorlage zur Vergabe des jeweiligen Grundstücks beschrieben. Die Steuerung der Vergabe städtischer Grundstücke obliegt nach Abschluss der verwaltungsinternen Prüfungen in jedem Einzelfall dem Rat und seinem Liegenschaftsausschuss.

Die zunehmende Bedeutung der Digitalisierung macht sich hinsichtlich der Mitarbeiterzahlen von Unternehmen nicht negativ bemerkbar. Oftmals wird berichtet, dass sich vor allem neue Berufsbilder ergeben bzw. bestehende Berufsbilder verändert werden. Die stetig steigende Zahl der Beschäftigten bestätigt dies.

Inwiefern sich die Digitalisierung in den kommenden Jahren und Jahrzehnten auf die Ar-

beitsplätze auswirkt, lässt sich nicht seriös einschätzen. Hierzu gibt es von Experten ganz unterschiedliche Aussagen.

gez. i.V. StD Dr. Keller