

## **Vergabekriterien und Vergaberichtlinien der Stadt Radolfzell Für die Vergabe von Grundstücken im Gewerbegebiet BLURADO**

Die Vergabe von städtischen Grundstücken im Gewerbegebiet BLURADO erfolgt auf der Basis von Kriterien, die durch den Beschluss vom 10. Juli 2018 des Gemeinderates festgelegt wurden. Die Erfüllung der Vergabekriterien ist Voraussetzung für den Zuspruch eines Gewerbegrundstückes. Die Vergabe erfolgt nach Maßgabe dieser Kriterien nach Ablauf der Bewerbungsfrist und vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

Die Vergabekriterien haben zum Ziel, die Vergabe von Grundstücken im Gewerbegebiet BLURADO transparent und chancengleich für Bewerber zu gestalten, sowie eventuell notwendige Ermessensentscheidungen durch die Verwaltung zu minimieren.

Die Aufteilung der Grundstücke im Gewerbegebiet BLURADO erfolgt nach dem Prinzip der optimalen Flächenausnutzung in Abhängigkeit des bei der Bewerbung angegebenen Platzbedarfes des Bewerbers. Grundstücke werden erst ab einer Größe von 1000m<sup>2</sup> vergeben. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt Radolfzell oder auf den Zuspruch eines bestimmten Areals im Gewerbegebiet BLURADO besteht nicht.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Das Bewerbungsverfahren wird grundsätzlich über das Programm BAUPILOT abgewickelt. Die Bewerbung kann online unter <https://www.baupilot.com/radolfzell-am-bodensee/business-park-blurado> eingereicht werden. Alternativ zur Online-Bewerbung kann die Bewerbung einschließlich aller erforderlichen Nachweise innerhalb der Bewerbungsfrist in Papierform bei der Stadt Radolfzell, Strategische Steuerungsunterstützung, Wirtschaftsförderung, Marktplatz 2, 78315 Radolfzell eingereicht werden. Hierfür stellt die Verwaltung den Bewerberfragebogen in Papierform zur Verfügung - dieser ist auf Anfrage innerhalb der Bewerbungsfrist bei der Wirtschaftsförderung erhältlich. Bitte beachten Sie, dass für Bewerbungen in Papierform eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 150 € anfällt.

### **1. Vergabekriterien**

Die Vergabekriterien sehen eine Bewertung in 3 Kategorien vor:

- 1) Nachhaltigkeit
- 2) Arbeitsplätze
- 3) Ertragskraft

Jede Kategorie ist in Fragen unterteilt, bei welchen je maximal 10 Punkte zu erreichen sind. Damit am Ende jede Kategorie gleich stark in die Gesamtwertung einfließt, war es notwendig, die einzelnen Fragen unterschiedlich zu gewichten.

In jeder Kategorie kann eine maximale Punktzahl von insgesamt 400 erreicht werden.

Die Maximalpunktzahl je Kategorie ergibt sich aus der Summe der gewichteten Punktzahl je Frage.

*Beispiel: Kategorie 3) Ertragskraft*

Gewerbsteuer in 2017 $\geq 1.000.001\text{€}$	→ 10 Punkte	x 13,333	= 133,33 Punkte
Gewerbsteuer in 2018 $\geq 1.000.001\text{€}$	→ 10 Punkte	x 13,333	= 133,33 Punkte
Gewerbsteuer in 2019 $\geq 1.000.001\text{€}$	→ 10 Punkte	x 13,333	= 133,33 Punkte
			-----
			= 400 Punkte

## 1.1. Nachhaltigkeit

### 1.1.1. Konzept BLURADO

Voraussetzung für die Zuteilung eines Grundstücks im Gewerbegebiet BLURADO ist, dass der Bewerber sich dem Energiegewinnungs-Konzept<sup>1</sup> des Gewerbegebietes anschließt.

Hierzu gehört der Anschluss an das installierte kalte Nahwärmenetz zur Kälte- und Wärmeversorgung, kostenlose zur Verfügung Stellung von Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen zur Stromversorgung der Wärmepumpen, sowie der Verzicht auf den Betrieb einer eigenen Wärmeerzeugungsanlage.

### 1.1.2. Weitere Maßnahmen

BLURADO soll es den ansässigen Unternehmen nicht nur ermöglichen 100% CO2 neutral zu wirtschaften, sondern soll auch darüber hinaus möglichst umweltfreundlich sein. Daher werden Aspekte wie Verkehrsbelastung, Förderung nachhaltiger Verkehrsmittel oder Förderung und Schutz der heimischen Pflanzen und Tiere positiv in der Bewertung berücksichtigt.

## 1.2. Arbeitsplätze

Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche wird dem Aspekt der Anzahl von Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Areal besondere Bedeutung eingeräumt. Es ist im Interesse der Stadt Radolfzell, dass die vorhandene Fläche effizient als Nutzfläche Verwendung findet, Unternehmen Arbeitsplätze ansiedeln und durch

<sup>1</sup> 100% klimaneutrale Kälte-Wärme-Versorgung durch ein mit Agrothermie betriebenes kaltes Nahwärmenetz. Betreiberfirma GETEC.

Ausbildungen in die zukünftige Generation der Berufstätigen investieren. Entsprechend geben kleinere Grundstücke mehr Punkte als große Grundstücke, mehr Arbeits- und Ausbildungsplätze mehr Punkte als weniger Arbeits- und Ausbildungsplätze. Um Gleichzeitig die Waage zwischen reinen Bürogebäuden und Produktionsstätten zu halten, geben Produktions- und Werkstätten oder auch Labore mehr Punkte als Bürogebäude oder reine Logistik- und Lagerflächen. Entsprechend bekommen Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe mehr Punkte als Dienstleistungsunternehmen.

### **1.3. Ertragskraft**

Die Gewerbesteuer stellt eine wichtige Einnahmequelle für den städtischen Haushalt dar. Entsprechend fließt auch die Ertragskraft des Bewerbers in die Bewertung mit ein. Um eine von Corona-Auswirkungen unbeeinflusste Bewertung zu erhalten, fließt nur die Ertragskraft der Vor-Corona-Jahre in die Bewertung mit ein. Die Höhe des Hebesteuersatzes wird bei der Punktevergabe berücksichtigt.

Junge Unternehmen und Start-Ups, welchen entsprechende Daten für die Jahre 2017, 2018, und 2019 nicht vorliegen, können dies in der Bewerbung vermerken und sich direkt mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Radolfzell in Verbindung setzen.

## 2. Vergaberichtlinien

Nach Ablauf der Bewerbungsphase vom 18.10.2021 bis 31.01.2022 erfolgt die Auswertung der eingegangenen Bewerbungen. Verspätet eingehende oder unvollständige bzw. fehlerhafte Bewerbungen können bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden.

Eine aktuelle Finanzierungsbestätigung für die zu erwerbende Grundstücksfläche ist bei der Bewerbung mit einzureichen (120,00€/m<sup>2</sup> Grundstückskosten + 6,5% Grunderwerbssteuer + 18,694€/m<sup>2</sup> Anschlusskosten an die Wärme- und Kälteversorgung). Auf Anfrage ist zusätzlich ein Business Plan während oder im Anschluss an die Bewerbungsphase abzugeben. Ein Business Plan wird zum Beispiel verlangt werden, falls Fragen zur Ertragskraft offen sind, oder größere Diskrepanzen zwischen IST und PLAN Situation auffallen. Erkenntnisse aus dem Business Plan fließen in die Bepunktung mit ein um Unternehmensindividuelle Hintergründe berücksichtigen zu können. Beispielsweise würde ein 2017 gegründetes Unternehmen die Kriterien der Vergabekategorie „Ertragskraft“ nicht erfüllen können. Um unter anderem solche Unternehmen nicht zu benachteiligen, können hier Erkenntnisse aus dem Business Plan mit in die Bewertung der Rangfolge einfließen.

Der Bewerber muss in jeder Kategorie die festgelegte Mindestpunktzahl erreichen, um ein Grundstück im Gewerbegebiet BLURADO erwerben zu können. Die Rangfolge der Bewerber wird durch die erreichte Gesamtpunktzahl bestimmt. Bei Punktegleichstand erhält der Bewerber den Vorrang, dessen Planung die bessere Flächenausnutzung<sup>2</sup> erlaubt.

Nach Festlegung der Reihenfolge werden die Bewerber über das Ergebnis ihrer Platzierung informiert. Den erstplatzierten Bewerbern wird ein Angebot über die zu erwerbende Gewerbefläche unterbreitet und die Kaufabsicht abgefragt. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsaussäuerung, gilt die Möglichkeit ein Grundstück im BLURADO zu erwerben als verwirkt.

Sofern der Fall eintritt, dass die noch aufzuteilende Gewerbefläche kleiner ist, als die vom Bewerber gewünschte Bauplatzgröße, wird dieser kontaktiert und entsprechend unterrichtet. Falls sich innerhalb von zwei Wochen keine Lösung im Sinne einer Reduzierung der gewünschten Bauplatzgröße auf die noch zur Verfügung stehende Fläche findet, wird die Gewerbefläche dem nächstplatzierten Bewerber angeboten.

Bewerber, die die Mindestpunktzahl erreicht haben, allerdings aufgrund der begrenzten Fläche vorerst kein Zuteilungsangebot erhalten können, werden in eine Nachrückerliste aufgenommen.

Sollten bereits zugeteilte Gewerbeflächen wieder frei werden (z.B. durch Rücknahme einer Bewerbung), werden diese Bewerbern der Nachrückerliste entsprechend ihrer Platzierung in

---

<sup>2</sup> Die Bewertung der Flächenausnutzung erfolgt unter folgenden Gesichtspunkten:  
a) Nutzfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche b) m<sup>2</sup>/Mitarbeiter im Vollzeitäquivalent und c) optimale Parzellierung (Ausnutzung) der verfügbaren Gewerbefläche

der Rangfolge angeboten. Lehnt ein Bewerber drei Grundstücksangebote ab, wird er im weiteren Zuteilungsverfahren nicht mehr berücksichtigt.

Nimmt ein Bewerber eine Gewerbefläche an, wird ihm diese mit seiner fristgerechten Zusage abschließend zugeteilt. Ein nachträglicher Tausch ist nicht mehr möglich.

Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Gewerbegrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen.

Vor Abschluss des Kaufvertrages ist eine aktuelle Finanzierungsbestätigung für das zu erwerbende Grundstück plus das geplante Gebäude vorzulegen.

Vergabekriterien	max. erreichbare Punktzahl	Gewichtung Faktor	Gewichtete Gesamtpunktzahl	
			Minimum	Maximum
<b>1.1 Nachhaltigkeit</b>			<b>300</b>	<b>400</b>
<b>1.1.1 Konzept BLURADO</b>			<b>200</b>	<b>200</b>
Kostenlose Bereitstellung von Dachflächen für PV-Anlagen (Stromerzeugung für Wärmepumpen)	10	6,777		
Wärme- und Kältebezug über installiertes kalte Nahwärmenetz und dazugehörige Energiezentralen	10	6,777		
Unterlassung einer eigenen Wärmeerzeugungsanlage	10	6,777		
<b>1.1.2. Weitergehende Maßnahmen</b>			<b>100</b>	<b>200</b>
Fahrzeuge / Tag (Verkehrsbelastung durch Lieferverkehr)	10	5		
Anreizsystem ÖPNV bzw. Fahrrad	10	5		
Anpflanzung heimischen Baumbestands	10	5		
Begrünung des Außenbereichs, Nisthilfen	10	2,5		
Ladeinfrastruktur für Elektromobilität	10	2,5		
<b>1.2. Arbeitsplätze</b>			<b>160</b>	<b>400</b>
Gewünschte Bauplatzgröße	10	6,777		
Gebäudetyp	10	6,777		

Wirtschaftszweig	10	6,777		
Gesamtzahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalent)	10	6,777		
Flächeneffizienz (m <sup>2</sup> / Mitarbeiter im Vollzeitäquivalent)	10	6,777		
Anzahl Ausbildungsplätze pro Mitarbeiter im Vollzeitäquivalent	10	6,777		
<b>1.3. Ertragskraft</b>			<b>80</b>	<b>400</b>
Gewerbsteuerertrag 2017 in Euro	10	13,333		
Gewerbsteuerertrag 2018 in Euro	10	13,333		
Gewerbsteuerertrag 2019 in Euro	10	13,333		

