

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

**Evaluation und Fortschreibung
der Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen
im Rahmen der Wirtschaftsförderung und
Stellungnahme des Senats
zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 8. September 2016
„Wirtschaftsförderungskriterien der HWF:
Flächeneffizienz und Mietpreisgefüge belohnen“
Drucksache 21/5669**

I.

Anlass und Zielsetzung

Die Bürgerschaft hat den Senat in ihrer Sitzung am 8. September 2016 ersucht,

1. einen Indikator für Flächeneffizienz zu entwickeln, der mindestens die Arbeitsplatzdichte und eine Kennzahl für die Grundstücksausnutzung berücksichtigt, mit dem Ziel, bei der Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen Transparenz über die Flächeneffizienz zu schaffen,
2. die für die Vergabe von städtischen Arbeitsstättenflächen geltenden Wirtschaftsförderungskriterien unter „Grundstücksausnutzung, Baugestaltung und Umweltschutz“ um den Aspekt „innovative Baukonzepte mit hoher Flächeneffizienz“ zu ergänzen und mit 5% zu bewerten,
3. darauf hinzuwirken, dass die Aspekte Flächeneffizienz und Nachhaltigkeit fester Bestandteil von Beratungs- und Vertragsgesprächen werden, welche die HWF mit Kundinnen und Interessentinnen über die Vergabe von Flächen führt, und dass die HWF Kundinnen und Interessenten in diese Richtung berät. Die HWF soll darüber hinaus Hotels, die sich in Hamburg im Wege der Vergabe städtischer Flächen ansiedeln wollen, dazu ermuntern, sich für die Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards zertifizieren zu lassen, wie etwa durch die Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. (DGNB), BREEAM oder LEED,
4. zu prüfen, wie Mietkonzepte von Investorinnen und Investoren, die Angebotsimmobilien errichten, gerade für Handwerksbetriebe und kleinteiliges Gewerbe bei der Flächenvergabe bevorzugt werden können,
5. die BWVI in Abstimmung mit der HWF zu beauftragen, die Wirtschaftsförderungskriterien nach Maßgabe einer sinnvollen und praxirelevanten Umsetzung zu prüfen und entsprechende Änderungsvorschläge zu formulieren,
6. der Bürgerschaft über Änderungen der Kriterien und die Ergebnisse der Prüfung im 4. Quartal 2016 zu berichten,

II.

Sachstandsbericht**1. Ausgangslage**

Der Senat hat am 12. März 2013 mit der Drucksache Nr. 2013/00545 erstmals einheitliche und vergleichbare „Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen“ (im weiteren Wirtschaftsförderungskriterien) per Senatsbeschluss festgesetzt.

Die Finanzbehörde (FB) sowie die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) und die damalige Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) und die Wirtschaftsförderungen der Bezirksämter hatten sich damit auf ein Kriterienbündel verständigt, das sowohl für die Vergabe gesamtstädtisch bedeutsamer Flächen durch die Dispositionsrunde Gewerbe als auch für die Vergabe der bezirklichen Flächen durch die bezirkliche Wirtschaftsförderung gilt.

Die Vergabe städtischer Wirtschaftsförderungsflächen ist vor 2013 anhand einer verwaltungsinernen Bewertungsmatrix erfolgt, die abgestimmten einheitlichen Kriterien gefolgt ist, die Möglichkeit eines direkten Vergleichs aber nicht geboten hat, sodass auch die Vergaben der Flächen bzw. die Unternehmen untereinander nicht vergleichbar waren. Auch bei Fällen, in denen mehrere interessierte Unternehmen in Konkurrenz um eine Fläche standen, konnten sie in ihrer konkret bewertbaren Bedeutung für Hamburg nicht objektiv verglichen werden. Die stadtwirtschaftliche Beurteilung beinhaltete eine abschließende Empfehlung; gleichwohl war die Einschätzung für die Unternehmen oftmals nicht nachvollziehbar.

Mit dem Beschluss des Senats wurden die grundsätzlichen Kriterien aus dem bisherigen Verfahren übernommen und deutlich detaillierter betrachtet. Bei Aufstellung der Vergabekriterien konnte deren Praxistauglichkeit, vor allem im Hinblick auf das Zusammenpassen von Unternehmen und Grundstücken, nur vermutet werden. Dies galt auch für Vergleiche von zum Teil sehr unterschiedlicher Unternehmen (vom international agierenden Unternehmen bis zum sehr regional agierenden Handwerksbetrieb). Selbstverständlich treten diese unterschiedlichen Unternehmen nicht in Konkurrenz um einzelne Flächen, gleichwohl haben beide ihre Bedeutung für die Wirtschaft Hamburgs. Diese Bedeutung zu messen und somit vergleichbar zu machen, war erklärtes Ziel der detaillierten Betrachtung samt Skalierung. Dabei kann in dem Verfahren nicht jeder Sonderfall abgebildet werden, da es andern-

falls die Bewertung der Ansiedlung wesentlich kompliziert und unübersichtlich werden lässt.

Aus diesem Grund war vorgesehen, die Wirtschaftsförderungskriterien in zeitlichen Abständen zu überprüfen und, falls erforderlich, weiter zu entwickeln. Eine erste Überprüfung, die nach Ablauf von fünf Jahren erfolgen sollte, hat nun stattgefunden.

2. Evaluation der Wirtschaftsförderungskriterien

Im Betrachtungszeitraum März des Jahres 2013 bis Oktober des Jahres 2018 wurden für die Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Wirtschaftsförderung insgesamt 98 stadtwirtschaftliche Beurteilungen der HWF Hamburgische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH bzw. HIW Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH erstellt. Die Auswertung ist als Anlage 1 beigefügt.

Von den 98 Beurteilungen wurden 68 Beurteilungen nach dem einheitlichen Punkteschema erstellt, 30 Beurteilungen weichen auf Grund von besonderen Umständen oder einer herausragenden gesamtstädtischen Bedeutung hiervon ab.

Die Auswertung der 68 stadtwirtschaftlichen Beurteilungen, die seit März 2013 in dem dargestellten vereinheitlichten Punkteschema erstellt wurden, hat deutlich gemacht, dass Unternehmen und Betriebe nicht allein auf Grund ihrer Größe, Wirtschaftskraft und Personalstärke für Hamburg von großer Bedeutung sein können. Auch kleinere und mittlere Unternehmen sowie Handwerksbetriebe können herausragende Bewertungen erhalten und erfahren so, wenn auch indirekt, eine hohe Wertschätzung. Durch die Anwendung des vereinheitlichten Punkteschemas sind Vergleiche von Unternehmen und Betrieben möglich, die sehr unterschiedlich sind. So kamen die Unternehmen mit der höchsten Bewertung aus den Bereichen Luftfahrtindustrie, Anlagenklimatisierung, Signaltechnologie, Bau von Transport und Fördergeräten sowie Mikroelektrik und beschäftigten Mitarbeiter in einer Spanne von 150 bis 1000.

Zusammenfassend ist sowohl aus den gemachten Erfahrungen in der Praxis als auch durch die erfolgte Auswertung festzustellen, dass die aufgestellten Vergabekriterien sach- und zweckdienlich angewendet werden können. Die Auswertung hat aber auch deutlich gemacht, dass es in einzelnen Kriterien die Möglichkeit einer weiteren Optimierung gibt. Diese Anpassungen werden im Folgenden dargestellt.

3. Berücksichtigung des Bürgerschaftlichen Ersuchens Drucksache 21/5569

Die Bürgerschaft hat den Senat ersucht, dass für die Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Wirtschaftsförderung eine höhere Flächeneffizienz berücksichtigt werden soll. Die Flächeneffizienz soll dabei in einem Faktor für die jeweils vergebene Fläche angegeben werden. Darüber hinaus sollen auch Aspekte des nachhaltigen Bauens in die Kriterien einfließen und bereits im Rahmen der Beratung Berücksichtigung finden. Hier soll der Aspekt „Innovative Baukonzepte mit hoher Flächeneffizienz“ mit insgesamt 5% der Gesamtbewertung gewürdigt werden.

Weiterhin hat die Bürgerschaft eine Prüfung angeregt, wie Konzepte für Angebotsimmobilien, bspw. für Handwerker- und Gewerbehöfe, in den Wirtschaftsförderungskriterien berücksichtigt werden können.

Die Grundstücksausnutzung im Zusammenhang mit der Baugestaltung und des Umweltschutzes war mit einem Anteil von insgesamt 15% auch bislang ein wesentlicher Aspekt der Wirtschaftsförderungskriterien. Gerade im Zusammenhang mit der optimalen Ausnutzbarkeit der zu vergebenden Flächen haben Effizienzüberlegungen immer schon eine große Rolle gespielt. Dies war für die Unternehmen allein schon deshalb von großer Bedeutung, weil die Grundstückspreise sich an der theoretisch möglichen Baumasse orientieren, die durch den jeweiligen Bebauungsplan vorgegeben wird. Die optimale Flächenausnutzung war somit nicht nur ein theoretischer Aspekt der Bewertung, sondern auch praktisch von wirtschaftlichem Interesse.

Das Gesamtkriterium „Grundstücksausnutzung, Baugestaltung und Umweltschutz“ wird von bislang 15% der Gesamtbewertung auf 25% angehoben.

Das Kriterium „Planadäquate und optimale Baustandards, effiziente Flächennutzung“ soll dabei zukünftig „Innovative Baukonzepte mit hoher Flächeneffizienz“ genannt werden. Dem Bürgerschaftlichen Ersuchen wird in diesem Punkt gefolgt, eine Beibehaltung des bisherigen Kriteriums würde allerdings zu einer Doppelung sehr ähnlicher Kriterien führen, die fachlich nicht begründbar ist. Das Kriterium wurde bislang mit 5 Punkten, d.h. 5% der Gesamtbewertung, gewichtet. Um die gestiegene Bedeutung zu verdeutlichen wird die Maximalpunktzahl auf 10 Punkte angehoben. Die Beurteilung dieser Faktoren soll zukünftig unter Einbindung der Zentren für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt

der jeweiligen Bezirksämter erfolgen, sodass gerade die Effizienzgesichtspunkte auch eine entsprechende fachliche Bewertung erfahren.

Die Umsetzung hochwertiger und architektonisch anspruchsvoller Baugestaltung wurde in diesem Rahmen mit bis zu 5 Punkten, also 5% der Gesamtbewertung, bewertet. Diese Gewichtung hat sich bewährt. Auch hier werden künftig die bezirklichen Zentren für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt in die Beurteilung und Punktevergabe eingebunden, die von sich aus ein hohes Interesse an auch gestalterisch ansprechenden gewerblichen Standorten haben.

Klimaschutz, Umwelttechnologien und Umweltmanagementsysteme, bislang bewertet mit bis zu 5 Punkten, sollen zukünftig mit bis zu 10 Punkten bewertet werden können, sodass die gestiegene Bedeutung des Klimaschutzes im Rahmen der Wirtschaftsförderung eine angemessene Bewertung erlangt. Als ergänzendes Kriterium wird die Ausrichtung an den üblichen Standards der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) eingeführt, sodass dieser Aspekt somit auch eine noch größere Klarheit und Nachvollziehbarkeit bei allen Beteiligten gegeben ist. Als gleichwertig werden auch andere, private Nachhaltigkeitsstandards im Baubereich gewertet, wie beispielsweise die Zertifizierung nach dem LEED Standard.

Eine Berücksichtigung von Investorenmodellen und Mietpreiskonzepten für Angebotsimmobilien im Zusammenhang mit Handwerk und vergleichbaren kleinen und mittleren Unternehmen im Rahmen der Wirtschaftsförderung, und somit die Ermöglichung einer Direktvergabe, hat sich in der Vergangenheit als schwierig erwiesen. Wesentliche Voraussetzung für eine Direktvergabe war bislang der Nachweis einer Auslastung von mindestens 70% der Fläche mit förderungsfähigen Unternehmen vor der Vergabe des Grundstücks. Gerade im Bereich des Handwerks gestaltet sich eine Vorvermarktung als ausgesprochene Herausforderung, da viele Handwerksbetriebe eine sehr konservative Herangehensweise an räumliche Veränderungen haben. Die Betriebe wollen die Flächen erleben und kennenlernen, sodass eine Vorvermietung vor der Grundstücksvergabeentscheidung schwierig zu realisieren ist.

Eine Direktvergabe nach den vorliegenden Kriterien ist gleichwohl möglich. Der Anregung des Bürgerschaftlichen Ersuchens soll dahingehend gefolgt werden, dass die bisherige Vorvermietungsquote von 70% für Gewerbehöfekonzepte an wirtschaftsförderungsfähige Unternehmen auf 25% gesenkt wird. Alternativ soll eine Flächen-

vergabe zugunsten eines Gewerbehofkonzeptes möglich sein, wenn für mindestens 25% der Flächen Nutzerinnen und Nutzer gefunden wurden. Eine darüber hinausgehende Absenkung der Quote wird für nicht sachgerecht gehalten.

Für Gewerbehofkonzepte gilt die übliche Bindungsfrist der Wirtschaftsförderung von 10 Jahren. Die Vergabekriterien finden auch bei Konzeptausschreibungen Anwendung, werden aber in diesen Fällen individuell und in Absprache mit den unterschiedlichen Dienststellen und städtischen Zielvorgaben auf die Ausschreibung angepasst. Die Vergabekriterien werden bei Konzeptausschreibungen berücksichtigt, sodass diese Anregung des Bürgerschaftlichen Ersuchens aufgenommen wird.

4. **Gesamtbetrachtung**

Die vorliegenden Wirtschaftsförderungskriterien beruhen auf den Erfahrungen der Vergabe in der Vergangenheit mit den drei Grundlagen Arbeitsmarkt, Wirtschaftskraft und planerische Aspekte/ Umwelt- und Klimaschutz. Die Auswertung hat deutlich gemacht, dass die vom Senat beschlossenen Kriterien eine gute Vergleichbarkeit der Unternehmen ermöglichen, Anpassungsbedarf ist in vergleichsweise wenigen Kriterien erforderlich. Die Anregungen des Bürgerschaftlichen Ersuchens werden in diesem Zusammenhang weitestgehend berücksichtigt, insbesondere in Bezug auf Flächeneffizienz und nachhaltige Baustandards. Die Normierung des Kriterienkatalogs ist weiterhin erforderlich, um eine einheitliche Vergabe innerhalb des Hamburger Stadtgebietes si-

cherzustellen, gleich ob es sich um eine Fläche bezirklicher oder gesamtstädtischer Bedeutung handelt. Gleichzeitig sollen die Erfordernisse der Klarheit, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Chancengleichheit erfüllt werden, indem sich die Grundstücksvergabe an objektiven, vom Unternehmen leicht nachzuvollziehenden und überprüfbaren Daten orientiert. Ziel ist es, die Wirtschaftsförderungskriterien auch weiterhin in zeitlichen Abständen zu überprüfen und, wenn dies notwendig erscheint, weiter zu entwickeln.

Die Anwendung der neugefassten Kriterien (siehe Anlage 2) soll für alle ab dem 1. Januar 2020 zu verfassenden stadtwirtschaftlichen Beurteilungen gelten.

III.

Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle die Ausführungen in dieser Drucksache zur Kenntnis nehmen.

Anlage 1:

Auswertung der stadtwirtschaftlichen Beurteilungen

Anlage 2:

Neufassung der Wirtschaftsförderungskriterien

Auswertung der stadtwirtschaftlichen Beurteilungen aus den Jahren 2013 bis 2018

Im Betrachtungszeitraum März 2013 bis Oktober 2018 wurden für die Vergabe von Grundstücken im Rahmen der Wirtschaftsförderung insgesamt 98 stadtwirtschaftliche Beurteilungen der HWF Hamburgische Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH bzw. HIW Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (HIW) erstellt.

In einzelnen Fällen hat es im weiteren Verfahren Ereignisse gegeben, die die als Wirtschaftsförderungsfall eingestuften Unternehmen von einem Grunderwerb oder der Bestellung eines Erbbaurechtes haben zurücktreten lassen. Dies waren in der Regel unternehmensseitige Entscheidungen und nicht in der Betreuung durch HWF/HIW oder durch die städtischen Dienststellen begründet. Die aufgeführten 98 stadtwirtschaftlichen Beurteilungen bedeuten nicht die gleiche Zahl an Flächenvergaben.

Die Wirtschaftsförderungskriterien haben in 68 Ansiedlungsfällen Anwendung gefunden. Die übrigen

30 stadtwirtschaftlichen Beurteilungen, die als reine textliche Darstellung die Vergabeempfehlung beinhalten, ergeben sich aus den sogenannten Flächen von nicht gesamtstädtischer Bedeutung sowie aus Fällen von konkurrierender gesamtstädtischer Interessen. Bei Fällen konkurrierender gesamtstädtischer Interessen handelt es sich um Ausnahmen im Rahmen der Wirtschaftsförderung bei denen ein gesamtstädtisches Interesse vorliegt, wenn dieses Vorhaben dem Gemeinwohl Hamburgs dient und in seiner Ausgestaltung für den Standort einzigartig ist.

Wirtschaftsförderungskriterien/Bewertungsmatrix

Nach dem bisherigen Kriterienkatalog können maximal 100 Punkte erreicht werden. Die nachstehende Matrix gibt die in den einzelnen Kategorien möglichen Punkte wider sowie die durch HWF/HIW tatsächlich vergebenen Punkte im Mittel. Es werden zudem die jeweiligen Meist-Nennungen aufgeführt:

	Maximal zu vergebende-Punkte	Vergebene Punkte/ Basis: 68 bepunktete WiFö-Vorgänge
1. Arbeitsmarkt, Verflechtung und Cluster	50	
Arbeitsplatzdichte	20	Durchschnitt der Unternehmen wurden mit 19,0 Punkten bewertet 53 Unternehmen erhielten die Höchstpunktzahl von 20
Ausbildungsplätze	10	Durchschnitt der Unternehmen wurden mit 3,4 bewertet 19 Unternehmen erhielten keine Punkte/0 Punkte
Absatz- und Bezugsverflechtungen und Versorgung der Wertschöpfungskette	10	Durchschnitt der Unternehmen wurden mit 7,3 bewertet 19 Unternehmen erhielten mit 10 Punkten die Höchstpunktzahl.
Zugehörigkeit zu einem Cluster/ Innovatives Unternehmen	10	Durchschnitt der Unternehmen wurden mit 4,1 bewertet 28 Unternehmen erhielten keine Punkte/0 Punkte

	Maximal zu vergebende-Punkte	Vergebene Punkte/ Basis: 68 bepunktete WiFö-Vorgänge
2. Wirtschaftskraft	20	
betriebswirtschaftliche Daten/wirtschaftliche Entwicklung	10	Durchschnitt der Unternehmen wurde mit 8,5 Punkten bewertet 25 Unternehmen erhielten mit 10 Punkten die Höchstpunktzahl
fiskalische Aspekte/Steuereinnahmen	10	Durchschnitt der Unternehmen wurde mit 4,2 Punkten bewertet 11 Unternehmen erhielten mit 10 Punkten die Höchstpunktzahl 10 Unternehmen erhielten 1 Punkt 10 Unternehmen erhielten 0 Punkte
3. Grundstücksausnutzung, Baugestaltung und Umweltschutz	15	
hochwertige, planadäquate und optimale Baustandards	5	Durchschnitt der Unternehmen wurde mit 4,0 Punkten bewertet 36 Unternehmen erhielten mit 5 Punkten die Höchstpunktzahl
nachhaltige und architektonisch anspruchsvolle Baugestaltung	5	Durchschnitt der Unternehmen wurde mit 2,4 Punkten bewertet 22 Unternehmen erhielten 0 Punkte
Klimaschutz – Anwendung neuer Umwelttechnologien bzw. eingeführtes Umweltmanagementsystem	5	Durchschnitt der Unternehmen wurde mit 2,2 Punkten bewertet 20 Unternehmen erhielten 0 Punkte
4. Weitere Kriterien	15	
Förderung von Gleichstellung, Inklusion, Integration älterer Arbeitnehmer	5	Durchschnitt der Unternehmen wurde mit 2,8 Punkten bewertet 46 Unternehmen erhielten 0 Punkte
Handwerker bzw. bezirklich bedeutender Betrieb	10	Durchschnitt der Unternehmen wurde mit 4,4 Punkten bewertet 32 Unternehmen erhielten 0 Punkte

Der Vergleich der in den einzelnen Kriterien der Bewertungsmatrix möglichen Punkten zu den tatsächlich erreichten Punkten macht deutlich, dass der Aufstellung dieser Kriterien im Jahre 2013 eine gute Kenntnis der hamburgischen Wirtschaft, aber auch der um Flächenvergabe bemühten Unternehmen zu Grunde gelegen hat. So kann festgestellt werden, dass in den Kriterien Arbeitsplatzdichte, Absatz- und Bezugsverflechtungen bzw. Wertschöpfungskette, wirtschaftliche Entwicklung und Baustandards in der Regel sehr hohe Punktwerte erreicht sind, die darauf schließen lassen, dass das Ziel der Wirtschaftsförderung, die knappe Ressource Fläche an gute und prosperierende Unternehmen zu geben, aufgegangen ist.

Festzustellen bleibt aber auch, dass in den Kriterien Ausbildungsplätze, Clusterzugehörigkeit, fiskalische Aspekte bzw. Steuereinnahmen, nachhaltige und anspruchsvolle Baugestaltung, Klimaschutz und Handwerk bzw. bezirklich bedeutender Betrieb im Durchschnitt 50 % der möglichen Punkte nicht erreicht werden oder oftmals keine Punkte gegeben werden konnten.

Kategorien der Bewertungen

Durch die Erstellung der Vergabekriterien konnte die Bewertung und Einschätzung der Unternehmen und Betriebe erstmals objektiviert werden. Gleichwohl war und ist es erforderlich, dass nach Abwägung aller Aspekte eine einzelfallspezifische Gesamtbetrachtung erfolgt. Dabei hat sich vor allem die Bedingung bewährt, dass bei Nichterfüllung einzelner Punkte ein Ausgleich durch eine gute Erfüllung anderer Aspekte möglich ist.

Die Auswertung der stadtwirtschaftlichen Beurteilungen hat gezeigt, dass das Erreichen der vollen Punktzahl 100 praktisch nicht möglich ist. Grund hierfür ist, dass manche Kriterien in Konkurrenz zueinander stehen, beispielsweise die Punkte Zugehörigkeit zu einem Cluster und Handwerker bzw. bezirklich bedeutender Betrieb.

Ungeachtet dessen ist der nachstehenden Kategorisierung zu entnehmen, dass die betrachteten Unternehmen in der Regel eine insgesamt gute Erfüllung des Kriterienkataloges gewährleisten:

100–80 Punkte (2 Unternehmen, 86 und 80 Punkte, ermittelt anhand der Bewertungsmatrix)

Ideale Erfüllung aller Kriterien. Betrieb mit einem erheblichen Zuwachs an Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung oder Erweiterung auf der Fläche.

Sehr gute Relation von Flächenaufwand und Zahl der Arbeitsplätze. (Unternehmen 100m² < 1 AP, Logistik 1 ha < 40–60 AP). Innovatives Unternehmen

(2.1.4), umweltfreundliche Nutzung, nachhaltiger Umgang mit der Gewerbefläche, geringe zusätzliche infrastrukturelle Sondermaßnahmen, fernorientierter Absatz mit Wachstumsimpulsen für die ansässige Wirtschaft.

79–60 Punkte (37 Unternehmen, Durchschnitt 66,5 Punkte)

Wie Kategorie 100–80 Punkte, wobei sich einige Kriterien weniger günstig darstellen.

59–40 Punkte (27 Unternehmen, Durchschnitt 53 Punkte)

Wirtschaftlich solide Betriebe mit Wachstumschancen und durchschnittlicher Kriterienerfüllung, für die die Kriterien wie unter 100–80 Punkten in erster Linie zutreffen, mit dem Unterschied weniger Arbeitsplätze in quantitativer Hinsicht.

39–30 Punkte (2 Unternehmen, 37 und 34 Punkte)

Kriterienerfüllung berechtigt zur Grundstücksvergabe. Hinreichendes öffentliches Interesse, gewisse stadtwirtschaftliche Bedeutung, mittelstandspolitische Erwägungen. Beispielsweise Betriebe mit Versorgungsfunktion.

Weniger als 30 Punkte

Das Arbeitsplatzkriterium pro m² ist weit unterschritten und kann nicht durch andere Kriterien geheilt werden. Eine Grundstücksvergabe kommt auf Grund geringer Ertragskraft, ausreichender bisheriger Unterbringung, Relation Flächenbedarf/Arbeitsplätze oder zu hoher Umweltbelastung nicht in Betracht. Bei einer Eingruppierung unter 30 Punkte soll keine Grundstücksvergabe an das Unternehmen erfolgen.

Betriebe, bei denen frühzeitig erkennbar ist, dass die Kriterien annähernd nicht erreicht bzw. weit unterschritten werden, werden nicht in das Vergabe- und Bewertungsverfahren genommen. Die Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft betreut gleichwohl auch diese Unternehmen, die in der Regel bei der Immobiliensuche auf dem privaten Immobilienmarkt unterstützt werden. Auswertungen hierzu werden nicht erhoben, sodass auch keine Aussage getroffen werden kann, wie hoch die Anzahl der Betriebe ist, die mit weniger als 30 Punkten als nicht förderungsfähig eingestuft wurden.

Zusammenfassende Bewertung

Die Auswertung der 68 stadtwirtschaftlichen Beurteilungen, die seit März 2013 in dem dargestellten einheitlichen Punkteschema erstellt wurden, hat deutlich gemacht, dass Unternehmen und Betriebe nicht allein auf Grund ihrer Größe, Wirtschaftskraft und Personalstärke für Hamburg von großer Bedeutung sein

können. Auch kleinere und mittlere Unternehmen sowie Handwerksbetriebe können herausragende Bewertungen erhalten und erfahren so, wenn auch indirekt, eine hohe Wertschätzung. Durch die Anwendung des vereinheitlichten Punkteschemas sind Vergleiche von Unternehmen und Betrieben möglich. So kommen die Unternehmen mit der höchsten Bewertung aus den Bereichen Luftfahrtindustrie, Anlagenklimatisierung, Signaltechnologie, Bau von Transport und Fördergeräten sowie Mikroelektrik und beschäftigten Mitarbeiter in einer Spanne von 150 bis 1000.

Die durchschnittlich erreichte Bewertung von 61 Punkten bildet noch die zweithöchste Bewertungskategorie ab, die eine, mit geringen Einschränkungen in einigen Kriterien, nahezu ideale Erfüllung der Wirtschaftsförderungskriterien ausweist. Die mit diesem durchschnittlichen Wert beurteilten Unternehmen kommen aus den Bereichen des klassischen Handwerks, beispielsweise Sanitärtechnik und Heizungsbau, der Lebensmittelproduktion sowie der Logistik und machen auch damit die Vielfalt der Wirtschaft in Hamburg deutlich.

Anlage 2

Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen im Rahmen der Wirtschaftsförderung

1. Wirtschaftsförderungskriterien

1.1 Grundsätze der Vergabe im Rahmen der Wirtschaftsförderung

Die Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken im Rahmen der Wirtschaftsförderung kann grundsätzlich als sogenannte Direktvergabe erfolgen. Eine Verpflichtung zur förmlichen Ausschreibung besteht nicht, wenn die Vergabe nicht mit der Beauftragung einer Leistung verknüpft wird, die dem öffentlichen Auftraggeber unmittelbar zugutekommt.

Allerdings sind außerhalb des Ausschreibungsverfahrens das Transparenzgebot, sowie der Grundsatz der Diskriminierungsfreiheit zu beachten. Dem Transparenzgebot wird entsprochen, wenn das Grundstücksangebot frühzeitig in geeigneter Weise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird, beispielsweise durch Veröffentlichung im Internet, in Tageszeitungen, in Gewerbeimmobiliendatenbanken, Bautafeln, Anzeigen oder im Rahmen von Veranstaltungen wie Immobilienmessen, Veranstaltungen der Kammern oder Innungstreffen. Für die Vergabe größerer Flächenareale, deren Vergabe erfahrungsgemäß längerfristig erfolgt, soll die Transparenz durch mehrfache Bekanntgabe sichergestellt werden. Neben dem Angebot müssen ebenfalls die Grundlagen und Bedingungen der Vergabe und späteren Vertragsbedingungen transparent dargestellt wer-

den, insbesondere die Offenlegung von Handlungsspielräumen und Ausnahmemöglichkeiten bei der Vertragsgestaltung.

Neben dem Vergabegegenstand müssen die inhaltlichen Auswahlkriterien, auf deren Basis die Vergabeentscheidung selbst erfolgt, sowie der Berechnungsmodus mit der jeweiligen Gewichtung der einzelnen Kriterien gegenüber den Ansiedlungsinteressenten offen gelegt werden. Diese Anforderungen soll der vorliegende Kriterienkatalog erfüllen.

1.2 Anwendungsbereich

Die vorliegenden Vergabekriterien der Wirtschaftsförderung gelten für das gesamte Hamburger Stadtgebiet im Rahmen der regelhaften Vergabe von Arbeitsstättenflächen in städtischem Eigentum, sofern eine Direktvergabe des städtischen Grundstücks erfolgt. Darüber hinaus gelten diese Vergabekriterien für alle im Rahmen der Wirtschaftsförderung vergebenen Flächen der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG (HIE), der Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (BBEG), der Hafen City Hamburg GmbH sowie zukünftigen, von der Freien und Hansestadt Hamburg entsprechend beauftragten Gesellschaften. Davon ausdrücklich ausgenommen ist das Gebiet des Hamburger Hafens, ausweislich der aktuellen Fassung des Hafenentwicklungsgesetzes. Weiterhin bilden die

vorliegenden Vergabekriterien für die Vergabe von Arbeitsstättenflächen im Rahmen von sogenannten Konzeptausschreibungen einen Kriterienrahmen. Dieser wird in den jeweiligen Einzelfällen in Absprache mit den beteiligten Fachdienststellen entsprechend ergänzt und bewertet.

Neben dem Erwerb einer Arbeitsstättenfläche aus städtischem Eigentum oder aus Eigentum der Hamburg Invest und anderer städtischer Gesellschaften durch Unternehmen und Betriebe können auch Investorenmodelle umgesetzt werden. Voraussetzung hierfür ist der Abschluss eines langfristigen Mietvertrags über mindestens 10 Jahre, zuzüglich einer optionalen zweimaligen Verlängerung der Mietoption von jeweils 5 Jahren, zwischen dem wirtschaftsförderungsfähigen Unternehmen und dem Investor.

Die Vergabe beinhaltet neben dem Verkauf der Arbeitsstättenflächen an Unternehmen auch die entsprechende Bestellung von Erbbaurechten.

Betriebe des großflächigen Einzelhandels, des Vergnügungsgewerbes und Betriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf die Darstellungen oder Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, sind für eine Grundstücksvergabe im Rahmen der Wirtschaftsförderung grundsätzlich ausgeschlossen.

1.3 Auswahlverfahren und Kriterien

Die seit dem Beschluss der Wirtschaftsförderungskriterien in 2013 praxisgereiften Erfahrungen sind in die Anpassung eingeflossen und sollen für zukünftige Vergaben von Arbeitsstättenflächen Anwendung finden, um konkurrierende Vorhaben objektiv bewerten zu können.

Voraussetzung für das Vergabeverfahren ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens, um die geplante Investition in die Immobilie (Erwerb und Bau) bewältigen zu können. Hierzu kann eine bestätigende Aussage über die Bonität einer Wirtschaftsauskunftei sowie eine Finanzierungsabsicht einer Bank verlangt werden.

1.3.1 Arbeitsmarkt, Verflechtung und Innovation Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot

Auf Grund der immer knapper werdenden Gewerbeflächen im verdichteten Stadtgebiet ist es Ziel, mit den vorhandenen Ressourcen eine möglichst arbeitsplatzintensive Nutzung der Gewerbeflächenpotenziale zu erzielen. Mit der Arbeitsplatzdichte wird eine Relation zwischen der Grundstücksgröße und allen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in Vollzeitäquivalenten erstellt, die von einer Ansiedlung oder Verlagerung profi-

tieren. Für die Berechnung werden zum Zeitpunkt des Auswahlverfahrens die bestehenden und besetzten Ausbildungsplätze hinzugezählt. Ebenfalls Berücksichtigung finden die direkt durch eine Erweiterung geplanten neu entstehenden Arbeitsplätze. Voraussetzung für eine Vergabe ist, dass zum Zeitpunkt der Entscheidung eine nachvollziehbare Anzahl der geforderten wirtschaftsförderungsfähigen Arbeitsplätze vorliegt. Falls im Einzelfall die erforderlichen Arbeitsplatzzahlen nicht erreicht werden, kann unter Einbeziehung der voraussichtlichen Marktentwicklung gemeinsam mit dem Unternehmen eine Prognose erstellt werden, ob diese Arbeitsplätze binnen eines Jahres nach Erfüllung der vertraglichen Bauverpflichtung geschaffen werden können. In diesen Fällen ist eine Überprüfung nach Ende des Prognosezeitraums durchzuführen.

Hauptziel bei der Vergabe städtischer Gewerbeflächen ist die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen. Diesem gleichgestellt ist die Bereitstellung von Ausbildungsplätzen in anerkannten Ausbildungsberufen. Bei der Vergabe muss mindestens pro 100 m² vergebene Gewerbefläche ein Arbeitsplatz nachgewiesen werden. Dieser Richtwert hat sich in der Vergangenheit bewährt und wird auch durch Erfahrungen in anderen Bundesländern in verdichteten Bereichen über alle Branchen hinweg erzielt. Hiervon ausdrücklich ausgenommen sind kleine Betriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, mit weniger als 15 Mitarbeitern, und Logistikbetriebe, die für eine Hafenmetropole eine besondere Bedeutung einnehmen.

Vor dem Hintergrund, dass Logistikbetriebe durch Funktions-, Rangier- und Parkflächen einen besonders hohen Flächenbedarf haben, soll für diesen besonderen Bereich ein Verhältnis von 40–60 Mitarbeitern pro 1 ha (10.000 m²) städtischer Gewerbefläche angewendet werden. Die branchentypische Beschäftigung von Sub-Unternehmern ist im Rahmen der Gesamtwürdigung einer konkreten Flächennachfrage zu bewerten, aber nicht den direkten Arbeitsplätzen des Unternehmens zuzurechnen.

Unter die Anwendung der besonderen Kriterien für Logistikbetriebe sollen auch Unternehmen aus dem Großhandel fallen. Unternehmen des Großhandels sind Marktteilnehmer, die in der Regel Waren nicht selbst bearbeiten oder vermarkten, diese direkt vom Hersteller kaufen und an Weiterverarbeiter, Wiederverkäufer, gewerbliche Verwender oder sonstige Institutionen veräußern, nicht aber an den Endverbraucher.

Um kleine und mittlere Unternehmen, insbesondere Handwerksbetriebe, bei der Ansiedlung zu unterstützen, soll bis zu einer Größe eines Betriebes von 15 Mitarbeitern ein Verhältnis von einem Arbeitsplatz pro 200 m² (0,5 MA pro 100 m²) angewendet werden. Dies soll sicherstellen, dass die ebenfalls flächenintensiven Handwerksbetriebe, die oftmals von der innerstädtischen Verdrängung betroffen sind, weiterhin bei der Vergabe städtischer Gewerbeflächen berücksichtigt werden können. Dabei soll der Umstand berücksichtigt werden, dass kleine Betriebe die gleichen Rangier- und Arbeitsräume benötigen, Ausbildungsplätze vorhalten und ein wichtiger Baustein in der Wertschöpfungskette der Stadt darstellen.

Die Gewichtung der Arbeitsplatzfaktoren mit 20 % drückt die außerordentlich hohe Bedeutung des Ziels der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen aus.

Der Hamburger Arbeitsmarkt benötigt zukünftig gut ausgebildete Fachkräfte. Die Basis ist die Bereitstellung firmeninterner Ausbildungsplätze, um den zukünftigen Bedarf der Fachkräfte auf dem lokalen Arbeitsmarkt bedienen zu können. Aus diesem Grund werden die Ausbildungsplätze den sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten gleichgestellt. Die Zahl wird auf 3 Ausbildungsplätze pro 10 Mitarbeiter für die volle Berücksichtigung der Punktzahl begrenzt. Weitere Ausbildungsangebote der Betriebe sind zu berücksichtigen, wenn diese über das zur Ausbildung erforderliche Maß hinausgehen und zu einer besonderen Qualifizierung der Auszubildenden oder der Fachkräfte führen. Die Auswertung der seit 2013 erstellten Stadtwirtschaftlichen Beurteilungen hat ergeben, dass von den bislang möglichen 10 Punkten im Mittel lediglich 3,4 Punkte erreicht worden sind. Die oftmals nicht oder nur untergeordnet stattfindende betriebliche Ausbildung ist dabei in vielen Fällen nicht durch die Unternehmen und Betriebe zu vertreten, sondern ist begründet in den Veränderungen der Arbeitswelt, aber auch in den Schwierigkeiten gerade von Handwerksbetrieben, geeignete Auszubildende zu finden. Vor diesem Hintergrund ist das Kriterium noch immer wichtig, kann aber nicht mehr in der Wertigkeit 10 % gesehen werden. Angemessen und fachlich vertretbar sind mögliche 5 Punkte, mithin 5 % der Gesamtbewertung. Das Engagement für die betriebliche Ausbildung von Menschen mit Behinderung, das einen arbeitsmarktpolitischen Schwerpunkt darstellt, soll ebenfalls berücksichtigt werden.

Bei der Vergabe von Flächen an Unternehmen, die mehr als 25 Mitarbeiter pro 1.000 m² errei-

chen, soll geprüft werden, ob eine gewerbliche Nutzung vorliegt oder diese für Bürostandorte mit der dafür geeigneten planungsrechtlichen MK-Ausweisung besser geeignet sind. Dabei stellen 25 Mitarbeiter pro 1.000 m² die untere Grenze für eine Büronutzung dar.

Absatz- und Bezugsverflechtungen

Im weiteren Verfahren werden die Absatz- und Bezugsverflechtungen des Unternehmens betrachtet. Ziel im Rahmen der Unternehmensansiedlung ist eine für den Wirtschaftsraum Hamburg benötigte Leistung vorzuhalten, die auch zukünftig weiterhin nachgefragt wird. Idealerweise hat das Unternehmen eine gewisse Bedeutung für die Hamburger Wirtschaft und gibt für die Entwicklung und Beschäftigung anderer Unternehmen Impulse. Um die volle Bewertung von 10 Punkten, mithin 10 % der Gesamtbewertung, zu erhalten, verfügt das Unternehmen über eine starke überregionale Verflechtung oder bietet Waren an, die für die innerregionale Wirtschaft benötigt werden.

Förderung von innovativen Unternehmen

Ein besonderer Schwerpunkt der Hamburger Wirtschaftspolitik ist die Förderung innovativer und technologieorientierter Unternehmen. Unter innovativen Betrieben sind Unternehmen zu verstehen, die neue Produkte, besonders nachhaltige bzw. energieeffiziente Prozesse durch beispielsweise die Nutzung von regenerativen Energien bei der Herstellung, CO₂-freie Produktion oder die Verarbeitung neuer Produkte anbieten, die sich gegenüber dem bisherigen Angebot merklich unterscheiden. Dabei kann die Neuartigkeit auch darin bestehen, dass Zweck und Mittel in einer bisher nicht bekannten Form verknüpft werden. Um die Bedeutung der Kriterien Cluster sowie innovative Unternehmen zu unterstreichen, sollen beide Aspekte zukünftig alleinstehend mit bis zu 10 Punkten bewertet werden können. Das Kriterium Cluster wird zukünftig unter Ziffer 1.3.4 bewertet.

1.3.2 Wirtschaftskraft

Betriebswirtschaftliche Daten und fiskalische Aspekte

Grundvoraussetzung für eine Grundstückvergabe im Rahmen der Wirtschaftsförderung ist eine solide Vermögens- und Ertragslage. Die Finanzierbarkeit für den Erwerb des Grundstücks und Realisierung des Bauvorhabens muss frühzeitig, also bereits bei der Disposition oder zu einem vergleichbar frühen Stadium bei Flächen der Hamburg Invest und anderen Akteuren der Wirt-

schaftsförderung dargelegt werden und von der finanzierenden Bank bestätigt werden. Vor dem Hintergrund der Selbstverständlichkeit finanzieller Solidität nimmt die Wirtschaftskraft eines Unternehmens daher einen im Vergleich zu der Arbeitsplatzdichte geringeren Anteil ein. Dies ist durch die Auswertung der bisherigen Wirtschaftsförderungskriterien ausdrücklich belegt, bei diesem Kriterium wurden durchschnittlich 8,5 Punkte von 10 erreicht.

Fiskalische Aspekte – Gewerbesteuer, Gewinn und Umsatzentwicklung

Die Gewerbesteuer stellt im Unternehmensbereich eine bedeutende Einnahmequelle des städtischen Haushalts dar. Daher soll dieses Kriterium bei der Entscheidung über die Wirtschaftskraft eines Unternehmens ausschlaggebend sein. Zur Vergleichbarkeit von internationalen Unternehmen eignet sich die Gewerbesteuer nicht, da sie eine deutsche Ausnahmeregelung ist. Da die Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer der Gewinn eines Unternehmens ist, zuzüglich bestimmter Hinzurechnungsbeträge und abzüglich bestimmter Kürzungen sowie gegebenenfalls des Verlustes der Vorjahre, soll dieser als vergleichbares Kriterium hinzugezogen werden. Berücksichtigung finden soll ferner der Ort des Firmensitzes.

Der Gewinn als Ausweis des Unternehmens für den wirtschaftlichen Erfolg ist ein Indikator für seine Wirtschaftskraft. Bei einer Teilverlagerung oder Ansiedlung einer Niederlassung ist der zu berücksichtigende Gewinn, wenn er nicht für die geplante oder vorhandene Hamburger Niederlassung bestimmt werden kann, anteilig auf die Anzahl der Arbeitnehmer zu berechnen. Diese Berechnung ist ebenfalls heranzuziehen, wenn der Gewinn des Unternehmens im Ausland konsolidiert wird. Bei der Bewertung von Gewerbesteuer und Gewinn spielt insbesondere die Frage eine Rolle, ob eine Unternehmenszentrale oder eine Dependence in Hamburg angesiedelt wird.

Bei der Würdigung der Ansiedlung und Einschätzung der Wirtschaftskraft eines Unternehmens soll die Umsatzentwicklung berücksichtigt werden. Auf Grund von zu tätigen Investitionen kann oftmals nur ein geringer Gewinn und damit ein geringer Betrag an Gewerbesteuer abgeführt werden. Der zu untersuchende Zeitraum soll 5 Jahre nicht unterschreiten, um konjunkturelle Schwankungen zu berücksichtigen. Gesamtwirtschaftliche Störungen werden bei der Abwägung und Betrachtung berücksichtigt.

Ebenfalls soll eine Würdigung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung Berücksichtigung finden, soweit dies möglich und realistisch ist.

Im Rahmen der einzelfallbezogenen Gesamtwürdigung eines anzusiedelnden Unternehmens sind Aspekte, wie beispielsweise die Bedeutung von Forschung und Entwicklung, aber auch stadtwirtschaftliche Gesichtspunkte, wie die Ansiedlung einer Dependence oder einer Firmenzentrale, zu bewerten.

1.3.3 Grundstücksausnutzung, Bau- und Freiraumgestaltung und Umweltschutz

Nachhaltige Flächennutzung, innovative Baukonzepte mit hoher Flächeneffizienz, Vergabe im Rahmen eines Erbbaurechts

Im Rahmen eines immer knapper werdenden Gewerbeflächenangebotes ist ein nachhaltiger und ressourcenschonender Umgang mit Flächen ohne Alternative. Ziel ist ein besonders sparsamer und bewusster Umgang mit den städtischen Gewerbeflächen, wozu auch innovative und nachhaltige Baukonzepte gehören, die diese Aspekte besonders berücksichtigen.

Bei der Auswahl der Fläche ist auf eine effiziente und optimale Ausnutzung des Grundstücks zu achten. Eine unterwertige Nutzung des Grundstücks ist grundsätzlich zu vermeiden und nur ausnahmsweise zulässig. So sollen als Gewerbeflächen ausgewiesene Grundstücke dem Planbild GE entsprechend gewerblich genutzt und für entsprechende Betriebe vorgehalten werden. Analog hierzu sollen Grundstücke mit Industrieausweisung GI für industrielle Nutzungen vorbehalten sein.

Eine über das normale Maß hinausgehende optimale Ausnutzung der Bebaubarkeit wird positiv bewertet und entsprechend honoriert. In der Vergangenheit waren dies die Übernahme anderer Funktionspläne oder eine über das normale Maß hinausgehende Stapelung: beispielsweise Tiefgaragen, die auch für die Öffentlichkeit zugänglich sind, oder Stapelung durch Parkhäuser für Lastkraftwagen.

Bei der Ansiedlung sollen die Erweiterungsmöglichkeiten in der Zukunft berücksichtigt werden. Wachstumsmöglichkeiten sollen für das Unternehmen am Standort idealerweise gegeben sein.

Klimawandelauswirkungen wie Hitze und Starkregen sollten bei der Ausnutzung der Grundstücke durch intelligente Konzepte (Regenwasserbewirtschaftung, Begrünung, Entsiegelung) begegnet werden.

Darüber hinaus wird auch die Bestellung eines Erbbaurechtes als Effizienzbaustein betrachtet. Das Grundstück verbleibt so im städtischen Eigentum und ist nach Beendigung des Erbbaurechts wieder für die Freie und Hansestadt Hamburg verfügbar.

Der Bedeutung dieses Kriteriums angemessen ist die Anpassung der vollen Punktzahl auf 10 Punkte bzw. 10 % der Gesamtbewertung.

Hochwertige und architektonisch ansprechende Bauweise

Auch Gewerbe- und Industrieimmobilien und ihre Freiräume lassen sich städtebaulich und architektonisch ansprechend und nachhaltig gestalten. Die Begrünung von Gebäuden und die damit verbundenen Freiräume tragen zur erhöhten Aufenthaltsqualität und Akzeptanz von Neubaumaßnahmen bei und können ein werbewirksames Charakteristikum mit Fernwirkung für das Vorhaben schaffen. Mit diesem Kriterium lassen sich diesbezüglich besonders gelungene Bauvorhaben mit bis zu fünf Punkten auszeichnen. Die Beurteilung orientiert sich an branchentypischen Gebäuden sowie dem direkten nachbarschaftlichen Umfeld.

Klimaschutz/-anpassung, Anwendung neuer Umwelttechnologien, eingeführtes Umweltmanagementsystem, nachhaltiger Baustandard nach DGNB oder vergleichbar, Mobilitätskonzepte für Mitarbeiter

Vor dem Hintergrund der begrenzten natürlichen Ressourcen und der Verantwortung für nachfolgende Generationen muss das Vorhaben die aktuellen immissionsschutzrechtlichen Auflagen erfüllen. Darüber hinaus werden die Vorhaben honoriert, die über das normale Maß des technischen und gesetzlichen Standards (insb. EnEV und EEWärmeG) hinaus besondere Lösungen umsetzen, um die Belastungen durch das Gewerbe möglichst gering zu halten. Neben einer Wärmeversorgung mit einem Anteil an erneuerbaren Energien oder Anschluss an ein Wärmenetz, Gebäudeeffizienz durch KfW-Effizienzhausausstattung, Dachbegrünung, Aufbereitungsanlagen, Lärmschutzmaßnahmen und nachhaltigem Umgang mit den bestehenden Ressourcen, kann dies auch durch die Erfüllung der DGNB Standards oder vergleichbarer privater Standards, wie die LEED Zertifizierung, erfolgen. Insbesondere innovative Umwelttechnologien, energieeffiziente Gebäude und der Einsatz erneuerbarer Energien sollen berücksichtigt werden, um die gesamte Punktzahl zu erhalten. Unternehmen mit einem eingeführten Umweltmanagementsystem erhal-

ten ebenfalls die volle Punktzahl in diesem Bereich.

Grundsätzlich sind in verdichteten Stadt- und Gewerbegebieten auch die nicht zu überbauenden Grundstücksteile von großem Wert in Bezug auf Verbesserung des Stadtklimas, als Orte der Lärminderung, der Regenwasserbewirtschaftung, Bewegung, sozialer Interaktion und mit einem erheblichen Potential für die Adressbildung. Die Verknüpfung von baulicher Ausnutzung mit freiraumqualitativen Maßnahmen schafft für Unternehmen Spielräume, um die überbaubare Fläche effektiv auszunutzen und gleichzeitig die Umweltverträglichkeit und qualitätsvolle Entwicklung des Arbeitsumfeldes zu gestalten.

Weiterhin werden Vorhaben honoriert, die mit Mobilitätskonzepten für Mitarbeiter der weiteren Zunahme von Individualverkehren entgegenwirken. Dies kann durch Jobtickets für Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten geschehen, aber auch durch die Bereitstellung von firmeneigenen Sharing-Systemen und Angeboten von E-Mobilität und ähnlichem.

Der Bedeutung dieses Kriteriums angemessen ist die Anpassung der vollen Punktzahl auf 10 Punkte bzw. 10 % der Gesamtbewertung.

1.3.4 Weitere Kriterien

Um zusätzliche Anforderungen berücksichtigen zu können, mit denen Unternehmen ihre spezifischen Qualitäten herausstellen können, werden weitere, zusätzliche Kriterien eingeführt. Diese werden bei der stadtwirtschaftlichen Stellungnahme berücksichtigt und können, insbesondere bei Konkurrenz um eine Arbeitsstättenfläche, ausschlaggebend sein. Unabhängig von der Anzahl können in diesem Kriterienbereich insgesamt nicht mehr als 10 Punkte berücksichtigt werden. Als Voraussetzung für das Vergabeverfahren reicht das Erreichen der vollen Punktzahl bei den zusätzlichen Kriterien nicht aus, diese können nur nachrangig zu den Kriterien Arbeitsmarkt, Vernetzung und Cluster sowie Wirtschaftskraft berücksichtigt werden.

Förderung der Gleichstellung, der Inklusion, der Integration und der Beschäftigung älterer Arbeitnehmer

Für die Beachtung gesamtgesellschaftlicher Zielsetzungen in der Arbeitsmarktpolitik

- Förderung der Gleichstellung von Männern und Frauen,
- Förderung der Beschäftigung (schwer-)behinderter Menschen,

- Integration von Migrantinnen und Migranten und
- Förderung der Beschäftigung älterer Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen

kann ein Unternehmen mit nachgewiesenen Maßnahmen bzw. überdurchschnittlicher Erfüllung von (ggf. branchenbezogener) Beschäftigungsquoten bis zu 5 zusätzliche Punkte erreichen.

Handwerksbetriebe, Zugehörigkeit zu einem Cluster, Unternehmen mit besonderer bezirklicher Bedeutung

Das Gesamtkriterium wird mit insgesamt 5 Punkten bewertet, mithin 5% der Gesamtbewertung.

Handwerksbetriebe sollen hiervon mit 5 Punkten berücksichtigt werden. Die Zugehörigkeit zu einer Handwerkskammer ist hierfür ausreichend.

Das jeweilige Bezirksamt kann in begründeten Fällen regional verwurzelten Unternehmen bei der Vergabe von Arbeitsstättenflächen ohne gesamtstädtische Bedeutung die volle Punktzahl von 5 Punkten zuteilen. In Frage kommen Betriebe, die auf Grund ihres Leistungsangebots für die lokale und bezirkliche Wirtschaft bzw. für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von besonderer Bedeutung sind. Allein die Bedeutung für den Bezirk durch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen ist für die Vergabe von Punkten nach diesem Kriterium nicht ausreichend.

Die Auswertung der Wirtschaftsförderungskriterien hat gezeigt, dass es bislang praktisch nicht möglich war, die volle Gesamtpunktzahl zu erreichen. Ein Grund hierfür war, dass sich die Kriterien Handwerksbetrieb bzw. bezirkliche Bedeutung und Zugehörigkeit zu einem Cluster faktisch

ausgeschlossen haben. Vor diesem Hintergrund wird eine Clusterzugehörigkeit zukünftig an dieser Stelle gewertet.

Cluster entstehen durch das Bündeln von Unternehmen, Forschungseinrichtungen und öffentlicher Hand, unterstützt durch weitere Institutionen in der Innovationskette (Kammern, Verbände u.a.) an einem geografischen Ort, welche teilweise im Wettbewerb zueinander stehen und gleichwohl bestrebt sind, gemeinsame Interessen zu verfolgen. Neben der räumlichen Nähe und der thematischen Verbundenheit bildet das Vorhandensein einer kritischen Masse von Akteuren mit gleichgesinnten Bedürfnissen ein wesentliches Strukturmerkmal von Clustern. In Hamburg sind die einzelnen Cluster unter www.hamburg.de/cluster zu finden. Die Ansiedlung muss eine clusterrelevante Wertschöpfung realisieren, um die gesamte Punktzahl von bis zu 5 Punkten zu erhalten.

In diesem Zusammenhang sind neben den ökonomischen Verflechtungen auch solche im Bereich von Forschung und Entwicklung herauszustellen, vereinbarte Kooperationen mit Hamburger Hochschulen und Universitäten oder unternehmenseigene Bereiche im Sinne Forschung & Innovation.

Ebenso soll eine bezirkliche Clusterbildung Berücksichtigung finden können, wenn das Ziel einer Ansammlung mehrerer Unternehmen mit einem bestimmten Themenschwerpunkt auf bezirklichen Flächen verfolgt wird.

1.4 Überblick über die Wirtschaftsförderungskriterien/ Bewertungsmatrix

- Insgesamt ergibt sich der folgende Kriterienkatalog:

	Neue Bewertung	Bisherige Bezeichnung und Bewertung
1. Arbeitsmarkt, Verflechtung, Innovation	45	50
Arbeitsplatzdichte	20	Arbeitsplatzdichte 20
Ausbildungsplätze	5	Ausbildungsplätze 10
Absatz- und Bezugsverflechtungen und Versorgung der Wertschöpfungskette	10	Absatzmarkt/Wertschöpfung 10
Innovatives Unternehmen	10	Cluster/Innovation 10
2. Wirtschaftskraft	20	20
betriebswirtschaftliche Daten	10	Wirtschaftliche Entwicklung 10
fiskalische Aspekte	10	Steuereinnahmen 10
3. Grundstücksausnutzung, Bau- und Freiraumgestaltung, Umweltschutz und Nachhaltigkeit	25	15
Innovative und ökologische Baukonzepte mit hoher Flächeneffizienz	10	Hochwertige, planadäquate und optimale Baustandards 5
Hochwertige und architektonisch anspruchsvolle Bau- und Freiraumgestaltung	5	Nachhaltige und architektonisch anspruchsvolle Baugestaltung 5
Klimaschutz/-anpassung, Anwendung neuer Umwelttechnologien, Einsatz erneuerbarer Energien, eingeführtes Umwelt- bzw. Energiemanagementsystem, nachhaltiger Baustandard (DGNB-Standards), Mobilitätskonzepte für Mitarbeiter (Jobticket, Sharing-Systeme, E-Mobilität)	10	Klimaschutz, Anwendung neuer Umwelttechnologien bzw. eingeführtes Umweltmanagementsystem 5
4. Weitere Kriterien	10	15
Förderung von Gleichstellung, Inklusion, Integration älterer Arbeitnehmer	5	Wie vorstehend 5
Handwerker, bezirklich bedeutender Betrieb, Zugehörigkeit zu einem Cluster	5	Handwerker bzw. bezirklich bedeutender Betrieb 10

1.5 Kategorisierung der Unternehmen

Ergänzend zu den vorstehend aufgeführten Kriterien hat nach Abwägung aller Aspekte eine einzelfallspezifische Gesamtbetrachtung zu erfolgen. Dabei ist eine Nichterfüllung einzelner Punkte durch eine gute Erfüllung anderer Aspekte ausgleichbar.

100–80 Punkte

Nahezu ideale Erfüllung aller Kriterien. Betrieb mit einem erheblichen Zuwachs an Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung oder Erweiterung auf der Fläche.

Sehr gute Relation von Flächenaufwand und Zahl der Arbeitsplätze. (Unternehmen $100\text{m}^2 < 1$ AP, Logistik $1\text{ ha} < 40\text{--}60$ AP). Innovatives Unternehmen (2.1.4), umweltfreundliche Nutzung, nachhaltiger Umgang mit der Gewerbefläche, geringe zusätzliche infrastrukturelle Sondermaßnahmen, fernorientierter Absatz mit Wachstumsimpulsen für die ansässige Wirtschaft.

79–60 Punkte

Wie Kategorie 100–80 Punkte, wobei sich einige Kriterien weniger günstig darstellen.

59–40 Punkte

Wirtschaftlich solide Betriebe mit Wachstumschancen und durchschnittlicher Kriterienerfüllung, für die die Kriterien wie unter 100–80 Punkten in erster Linie zutreffen, mit dem Unterschied weniger Arbeitsplätze in quantitativer Hinsicht.

39–30 Punkte

Kriterienerfüllung berechtigt zur Grundstücksvergabe. Hinreichendes öffentliches Interesse, gewisse stadtwirtschaftliche Bedeutung, mittelstandspolitische Erwägungen. Beispielsweise Betriebe mit Versorgungsfunktion.

Weniger als 30 Punkte

Das Arbeitsplatzkriterium pro m^2 ist weit unterschritten und kann nicht durch andere Kriterien geheilt werden. Eine Grundstücksvergabe kommt auf Grund geringer Ertragskraft, ausreichender bisheriger Unterbringung, Relation Flächenbedarf/Arbeitsplätze oder zu hoher Umweltbelastung nicht in Betracht. Bei einer Eingruppierung unter 30 Punkte soll keine Grundstücksvergabe an das Unternehmen erfolgen.

2. Vorhaben außerhalb der Zielsetzung der Gewerbeförderung bzw. Ausnahmen im Vergabeverfahren

Die in der Praxis gemachten Erfahrungen zur Anwendung der Wirtschaftsförderungskriterien

haben gezeigt, dass das schematische Bewertungsverfahren geeignet ist, eine Vielzahl sowie den Regelfall der an die Wirtschaftsförderung herangetragenen Ansiedlungsinteressen sinnvoll und fachgerecht zu bewerten. Gleichwohl kann in dem Verfahren nicht jeder Sonderfall abgebildet werden, da es andernfalls die Bewertung der Ansiedlung wesentlich erschwert und unübersichtlich werden lässt.

Beispielhaft seien zwei Fallkonstellationen erwähnt, die sich außerhalb der Zielsetzung der Gewerbeförderung befinden, in den unter 2.2 und 2.3 beschriebenen Fällen sind die Flächen aus der Wirtschaftsförderung zu entlassen.

2.1 Versorgungs- oder Bereitstellungsinteressen

Stärkung des Handwerks durch die Erleichterung der Vergabe von Konzepten für Handwerker- und Gewerbehöfe

Ziel der Gewerbeflächenvergabe ist die Förderung von kleinen und mittleren Unternehmen, insbesondere von verarbeitendem Gewerbe und dem Handwerk, um diesen eine räumliche und wirtschaftliche Entwicklungsperspektive innerhalb der Stadtgrenzen zu sichern. Hierzu gehört ausdrücklich auch die Errichtung von Handwerker- und Gewerbehöfen, die Stapelung von Unternehmen und Betrieben dieser Zielgruppe nach Vorbild der „Meistermeile“ am Offakamp (www.meistermeile.de). Geeignete Flächen für solche Projekte sind bislang in der Regel aus der Wirtschaftsförderungsbinding entlassen und im Gebotsverfahren an den Markt gebracht worden. Zukünftig soll eine Direktvergabe an Projektentwickler, Investoren und Baugemeinschaften möglich sein, die bei Vertragsabschluss eine Vorvermietungsquote von mindestens 25 % der geplanten Flächen nachweisen können. Die gemachten Erfahrungen zu einer Vorvermietung haben gerade im Zusammenhang mit Handwerk und verarbeitendem Gewerbe deutlich gemacht, dass diese Zielgruppe zwar eine wachsende Nachfrage nach modernen Gewerbeflächen, auch als Mietobjekt, entwickelt, perspektivische Standortentscheidungen hierzu gleichwohl schwierig sind. Vor diesem Hintergrund ist die Festlegung einer Quote von 25 % praxismäßig, das Risiko einer Vermietung der restlichen Flächen an Firmen, die den Kriterien dieses Katalogs entsprechen, hat der Projektentwickler einzuschätzen. Sollten sich für entsprechend geeignete Flächen mehrere Entwickler mit geeigneten Konzepten interessieren, sind diese in einer gesonderten Konkurrenz zu ermitteln.

Sollten des weiteren Versorgungs- oder Bereitstellungsinteressen wirtschaftspolitisch für einen Standort überwiegen, um eine für das Allgemeinwohl notwendige Entwicklung zu sichern, kann eine Vergabe nach den Wirtschaftsförderungskriterien angesichts Verknappung des Vorrates an innerstädtischen Flächen und der Konkurrenz unterschiedlicher Interessen nicht angebracht sein. Diese Flächen sind, wie auch bislang geschehen, aus der Wirtschaftsförderungsbinding zu entlassen und im Gebotsverfahren am Markt auszu-schreiben. Als beispielhafte Vergabevorgänge sind Flächen zu nennen, die nach Entlassung aus der Wirtschaftsförderung im Rahmen einer Konzeptausschreibung zu vermarkten sind.

2.2 Konkurrierende gesamtstädtische Interessen

Ausnahmen von einer Vergabe im Rahmen der Wirtschaftsförderung nach den vorliegenden Wirtschaftsförderungskriterien können bei konkurrierenden gesamtstädtischen Interessenlagen gemacht werden. Gesamtstädtische Interessen liegen vor, wenn ein Vorhaben dem Gemeinwohl Hamburgs dient und in seiner Ausgestaltung für den Standort einzigartig ist. In einem solchen Fall kann die Fläche in einer Direktvergabe erfolgen, die vorliegenden Vergabekriterien sind dann als nachrangig zu betrachten. Als konkretes Beispiel für einen solchen Vergabefall ist die Verlagerung einer Brauerei innerhalb Hamburgs anzuführen.

Darüber hinaus ist eine gesamtstädtische Interessenlage dann gegeben, wenn es sich um eine Flächenvergabe an städtische Infrastrukturunternehmen handelt.

2.3 Verkauf eines Alt-Standorts an die Stadt

Betriebe verlagern sich häufig innerhalb Hamburgs, weil der bisherige Standort für das Unternehmenswachstum nicht mehr ausreicht oder auf Grund von Veränderungen in der Umgebung nicht mehr geeignet ist. Ist ein Alt-Standort für eine weitere gewerbliche Nutzung geeignet und wird an die Freie und Hansestadt Hamburg verkauft, ist der Einzelfall dahingehend zu betrachten, ob diese Kompensation für die Direktvergabe einer anderen Fläche ausreichend ist, die Vergabekriterien der Wirtschaftsförderung somit ausnahmsweise keine Anwendung finden. Sollten die Umstände des Einzelfalls einen Verzicht auf die Anwendung der Wirtschaftsförderungskriterien nicht als angemessen oder der Standort nach Verkauf an die Freie und Hansestadt Hamburg nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung geeignet erscheinen, kann dieses mit einer Bewertung von bis zu 10 zusätzlichen Punkten bei der Ermittlung der Wirtschaftsförderungsfähigkeit berücksichtigt werden. Diese Bewertung erfolgt außerhalb der Bewertungsmatrix und ist gesondert zu begründen.