

Berichterstattung:  
Senator Horch  
Staatsrat Dr. Egert

Vorblatt zur  
Senatsdrucksache  
Nr. 2013/00545  
25.02.2013

## **Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen**

(Neufassung vom 08.03.2013)

### **Petitum (Seite 14):**

Der Senat wird gebeten,

die vorliegenden Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen zu beschließen.

#### **A. Zielsetzung**

Vorgabe von einheitlichen Vergabekriterien für bezirkliche und gesamtstädtische Gewerbe- und Industrieflächen, um die Anforderungen an das Transparenzgebot und an die Drucksache Nr. 2012/00684 zur Entflechtung von Aufgaben und Vermeidung von Doppelarbeit zu erfüllen.

#### **B. Lösung**

Normierung der Wirtschaftsförderungskriterien für die Vergabe aller städtischen Gewerbeflächen mit dem anliegenden Kriterienkatalog.

#### **C. Auswirkungen auf den Haushalt**

Keine.

#### **D. Auswirkungen auf die Vermögenslage**

Keine.

#### **E. Sonstige finanzielle Auswirkungen**

Keine.

## **F. Auswirkungen auf:**

Familienpolitik

Klimaschutz

Durch die Normierung der Wirtschaftsförderungskriterien sollen bei der Ansiedlung Unternehmen berücksichtigt werden, die Maßnahmen im Rahmen des Klimaschutzes besonders berücksichtigen. Die Einführungen neuer Umweltmanagementsysteme wird mit einer zusätzlichen Punktevergabe von bis zu 5 % bei der Vergabe berücksichtigt.

Bürokratieabbau

Durch einen einheitlichen Kriterienkatalog erhalten die Unternehmen eine transparente Entscheidungsgrundlage, die für alle behördlichen Ebenen verbindlich ist. Dies dient dem Bürokratieabbau und der Vereinheitlichung des Vergabeverfahrens für gesamtstädtische und bezirkliche Flächen unabhängig der unterschiedlichen Zuständigkeiten im Vergabeverfahren im Sinne der Drucksache zur Entflechtung von Aufgaben und Vermeidung von Doppelarbeit. Eine weitere Drucksache wird das Verfahren neu ordnen, so dass zukünftig eine Vergabe eines städtischen Grundstückes mit nicht gesamtstädtischer Bedeutung ohne die Befassung der Dispositionsrunde Gewerbe möglich ist. Ein einheitlicher Kriterienkatalog ist hierfür die Grundlage.

Inklusion

Unternehmen, die die Inklusion behinderter oder älterer Menschen durch spezielle Arbeitsplatzangebote, die über das gesetzliche Maß hinaus gehen, fördern, sollen durch eine zusätzliche Punktevergabe von bis zu 5 % bei der Ansiedlung besonders berücksichtigt werden.

Gleichstellung

Unternehmen, die die Gleichstellung von Mann und Frau durch spezielle Maßnahmen unterstützen, sollen zukünftig bei der Vergabe städtischer Grundstücke mit bis zu 5 % Punkten zusätzlich berücksichtigt werden.

## **G. Alternativen**

Verzicht auf die vorgeschlagenen Maßnahmen.

## **H. Anlagen**

Keine.

Berichterstattung:  
Senator Horch  
Staatsrat Dr. Egert

Senatsdrucksache  
Nr. 2013/00545  
25.02.2013

## **Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen**

### **I. Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen**

#### 1. Ausgangslage und Anwendungsbereich

##### 1.1 Vorbemerkung

Mit der Drucksache „Entflechtung von Aufgaben und Vermeidung von Doppelarbeit“ (Senatsdrucksache Nr. 2012/00684, Petition Seite 32, Ziffer b (1) vom 16.03.2012) hat der Senat die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation beauftragt, bis zum 30.09.2012 abgestimmt Vergabekriterien für den Verkauf von Grundstücken der Wirtschaftsförderung vorzulegen. Darüber hinaus soll der aktuellen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshof (EuGH) mit dem Transparenzgebot Rechnung getragen werden, indem die Beurteilungskriterien für die Unternehmen nachvollziehbar dargelegt werden.

Die Finanzbehörde, die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und die Wirtschaftsförderung der Bezirke haben sich auf das unter 2. dargestellte 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 gelten soll.

##### 1.2 Ausgangslage

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat mit seinem Urteil vom 25. März 2010 (C-451/08, juris) die im Zusammenhang mit der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf entstandene Unsicherheit bezüglich der verpflichtenden Anwendung des förmlichen Vergaberechts für den Bereich der städtischen Gewerbeförderung nach heutiger Einschätzung beendet. Für die Praxis bedeutet dies, dass für die Vergabe von städtischen Gewerbegrundstücken im Rahmen der Wirtschaftsförderung grundsätzlich keine Verpflichtung zur förmlichen Ausschreibung besteht, 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 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 werden, 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. Diesen Anforderungen soll der vorliegende Kriterienkatalog erfüllen.

### 1.3 Anwendungsbereich

Die vorliegenden Vergabekriterien der Wirtschaftsförderung gelten für das gesamte Hamburger Stadtgebiet für die Vergabe von Arbeitsstättenflächen in städtischem Eigentum, sofern eine Direktvergabe dieses städtischen Grundstücks erfolgt. Davon ausdrücklich ausgenommen ist das Gebiet des Hamburger Hafens, ausweislich der aktuellen Fassung des Hafenentwicklungsgesetzes.

Neben dem Erwerb einer Arbeitsstättenfläche aus städtischem Eigentum durch 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 förderungsfähigen Unternehmen und dem Investor.

Die Vergabe beinhaltet neben dem Verkauf städtischer Arbeitsstättenflächen an Unternehmen auch die entsprechende Erbpacht.

## 2. Auswahlverfahren

In der Vergangenheit ist die Vergabe der städtischen Gewerbe- und Industrieflächen an Hand einer Bewertungsmatrix erfolgt, die auf einer verwaltungsinternen Regelung beruhte.

Auf dieser Grundlage erstellte die Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH (HWF), ein entsprechendes Testat des Unternehmens und stellte das Vorhaben den Fachbehörden im Rahmen der „Dispositionsrunde Gewerbe“ zur Entscheidung vor. Ziel war und ist, eine Vergleichbarkeit unterschiedlicher Unternehmen und Branchen aufgrund objektivierbarer und nachvollziehbarer Kriterien zu erreichen, um eine möglichst hohe Stärkung des Arbeitsplatzangebotes zu erzielen und ein Alleinstellungsmerkmal für die Direktvergabe eines städtischen Grundstücks herzustellen. Neben der Grundlage der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen werden eine Vielzahl von weiteren wirtschaftspolitischen, sowie umwelt- und städtebaulichen Aspekten einbezogen, um eine qualitative Einschätzung der konkreten Flächenanfrage vornehmen zu können.

Diese Wirtschaftsförderungskriterien sollen für die zukünftige Vergabe von Arbeitsstättenflächen in städtischem Eigentum 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.

## 2.1 Arbeitsmarkt, Verflechtung und Cluster

### 2.1.1 Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot

Hauptziel bei der Vergabe städtischer Gewerbeflächen ist die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen. Diesem gleichgestellt ist die Bereitstellung von Ausbildungsplätzen in anerkannten und qualifizierten Ausbildungsberufen. Bei der Vergabe muss mindestens pro 100 qm verkaufte Gewerbefläche ein Arbeitsplatz nachgewiesen werden. Diese Richtlinie 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, unter 15 Mitarbeitern, und Logistikbetriebe, die für eine Hafenmetropole eine besondere Bedeutung einnehmen.

Die Logistik als Schwerpunkt Hamburger Clusterpolitik beschäftigt in Hamburg und der Metropolregion rund 339.000 Erwerbstätige, zusätzlich kommen direkt und indirekt von der Logistikdienstleistung abhängige Arbeitsplätze. Seit 2010 steigt die Nachfrage für Logistikflächen signifikant und Hamburg hat sich als hervorragender Standort erwiesen. So betrug der Logistikflächenumsatz in Hamburg und Umland im Jahr 2011 415.000 qm für den städtischen und privaten Bereich. Um die Wettbewerbsfähigkeit Hamburgs zu stärken und weiter-

hin aufrecht zu erhalten, den Warentransport und den erwartenden steigenden Containerzuwachs abwickeln zu können, werden weitere Logistikunternehmen benötigt.

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 qm) 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 die Marktteilnehmer, die in der Regel Waren nicht selbst be- 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 qm (0,5 MA pro 100 qm) 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 und des Ausbildungsangebotes mit insgesamt 30 % drückt die außerordentlich hohe Bedeutung des Ziels der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der betrieblichen Ausbildung aus.

Aufgrund der immer knapper werdenden Gewerbeflächen im verdichteten Stadtgebiet ist es Ziel, mit den vorhandenen Ressourcen eine möglichst arbeitsplatzintensive Nutzung der Gewerbeflächenpotenziale zu erzielen. Mit dem Verhältnis der Arbeitsplatzdichte wird eine Relation zwischen der Grundstücksgröße und allen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in Vollzeitäquivalenten erstellt, die von einer Ansiedlung oder Verlagerung betroffen sind. Für die Berechnung werden zum Zeitpunkt des Auswahlverfahrens die bestehenden und besetzten Ausbildungsplätze hinzugezählt. Ebenfalls Berücksichtigung finden die direkt durch die Erweiterung geplanten neu entstehenden Arbeitsplätze. Sollte das Unternehmen die Wirtschaftsförderungskriterien andernfalls nicht erfüllen können, müssen die neu zu schaffenden Arbeitsplätze nach Übergabe des Grundstücks binnen Jahresfrist nachgewie-

sen werden und können durch eine Arbeitsplatzkontrolle der HWF ermittelt werden. Im Zeitpunkt der Vergabe muss eine nachvollziehbare Anzahl der geforderten wirtschaftsförderungsfähigen Arbeitsplätze vorliegen.

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 Vollzeitarbeitsplätzen 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.

Bei der Vergabe von Flächen an Unternehmen, die mehr als 25 Mitarbeiter pro 1.000 qm erreichen, 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 qm die untere Grenze für eine Büronutzung dar. Grundsätzlich muss das Unternehmen den Nachweis für einen Arbeitsplatz pro 100 qm führen.

### 2.1.2 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 stellt das Unternehmen eine gewisse Bedeutung für die Hamburger Wirtschaft dar und gibt für die Entwicklung und Beschäftigung anderer Unternehmen Impulse. Um die volle Bewertung zu erhalten, verfügt das Unternehmen über eine starke überregionale Verflechtung oder bietet Waren an, die für die innerregionale Wirtschaft benötigt werden.

### 2.1.3 Zugehörigkeit zu einem Cluster

Zusätzliche Bewertungspunkte kann ein Vorhaben durch die Zugehörigkeit zu einem Cluster erreichen. Ein Cluster ist die räumliche Konzentration von Unternehmen, spezialisierten Zulieferern und Dienstleistern, Hochschulen, Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie unterstützenden Institutionen (wie z. B. Kammern und Verbände) entlang einer Wertschöpfungskette, die gemeinsame Interessen verfolgen, auch wenn sie zum Teil miteinander im

Wettbewerb stehen. Neben der räumlichen Nähe und der thematischen Verbundenheit bildet das Vorhandensein einer kritischen Masse von Akteuren mit gleichgerichteten Bedürfnissen ein wesentliches Strukturmerkmal von Clustern. In Hamburg sind die einzelnen Cluster unter [www.hamburg.de/cluster](http://www.hamburg.de/cluster) zu finden. Die Ansiedlung muss eine clusterrelevante Wertschöpfung realisieren, um die gesamte Punktzahl 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 F+E-Bereiche.

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

#### 2.1.4. 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, neue Prozesse der Herstellung 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. Die Anzahl der Punkte ist der unter 2.1.3 gleichgestellt.

#### 2.1.5. Anwendungsbereich

Nicht durch eine Vergabe im Rahmen der Wirtschaftsförderung sollen 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, berücksichtigt werden.

### 2.2 Wirtschaftskraft

#### 2.2.1 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 bereits bei der Disposition dargelegt werden und von der finanzierenden Bank bestätigt werden. Vor dem Hintergrund der Selbstver-



ständigkeit finanzieller Solidität nimmt die Wirtschaftskraft eines Unternehmens daher einen – im Vergleich zu der Arbeitsplatzdichte – geringeren Anteil ein.

Mitberücksichtigt werden zudem fiskalische Aspekte, wie das Gewerbe-, Lohn- und Umsatzsteueraufkommen, die Gewinnausweisung der letzten Jahre und die Zukunftschancen für eine zukünftige Entwicklung. Berücksichtigung finden soll der Ort des Firmensitzes des Unternehmens und die damit zu entrichtende Gewerbesteuer.

### 2.2.2 Gewerbesteuer und Gewinn

Die Gewerbesteuer stellt im Unternehmensbereich die entscheidende 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.

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 Bewertung von Gewerbesteuer und Gewinn spielt insbesondere die Frage eine Rolle, ob eine Unternehmenszentrale oder eine Dependence in Hamburg angesiedelt wird.

### 2.2.3 Umsatzentwicklung

Bei der Würdigung der Ansiedlung und Einschätzung der Wirtschaftskraft eines Unternehmens soll die Umsatzentwicklung mitberücksichtigt werden. Aufgrund von zu tätigen Investitionen kann oftmals nur ein geringer Gewinn und damit ein geringer Satz der 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.

Mit einfließen soll eine Würdigung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung, 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 Dependance oder einer Firmenzentrale, zu bewerten.

## 2.3 Grundstücksausnutzung, Baugestaltung und Umweltschutz

### 2.3.1 Hochwertige, planadäquate und optimale Baustandards werden positiv berücksichtigt

Im Rahmen eines immer knapper werdenden Gewerbeflächenangebotes ist ein nachhaltiger und ressourcenschonender Umgang mit Flächen dringend erforderlich. Ziel ist daher ein besonders sparsamer Umgang mit den vorhandenen städtischen Gewerbeflächen. Zunächst ist das Unternehmen gehalten, die Angebote auf dem privaten Markt zu sondieren und zu prüfen. Erst wenn dieser nicht die verfügbare Gewerbefläche vorhält, ist eine Disposition städtischer Gewerbeflächen möglich.

Bei der Auswahl der Fläche ist auf eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu achten. Eine unterwertige Nutzung des Grundstücks ist zu vermeiden und nur ausnahmsweise zulässig. So sollen als Gewerbeflächen ausgewiesene Grundstücke auch gewerblich genutzt und für entsprechende Betriebe vorgehalten werden. Analog hierzu sollen Grundstücke mit Industrieausweisung 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 weitergehende 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.

### 2.3.2 Nachhaltige und architektonisch ansprechende Bauweise

Auch Gewerbe- und Industrieimmobilien lassen sich städtebaulich und architektonisch ansprechend gestalten. 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.

### 2.3.3 Anwendung neuer Umwelttechnologien über den Branchenstandard hinaus bzw. eingeführtes Umweltmanagementsystem

Vor dem Hintergrund der begrenzten natürlichen Ressourcen und der Verantwortung nachfolgender Generationen muss das Vorhaben die aktuellen immissionsschutzrechtlichen Auflagen erfüllen. Darüber hinaus werden die Vorhaben honoriert, die über das normale Maß des technischen Standards hinaus besondere Lösungen umsetzen, um die Belastungen durch das Gewerbe möglichst gering zu halten. Neben ressourcenschonender Energieversorgung, Dachbegrünung, Aufbereitungsanlagen, Lärmschutzmaßnahmen und nachhaltigem Umgang mit den bestehenden Ressourcen, sollen insbesondere innovative Umwelttechnologien berücksichtigt werden, um die gesamte Punktzahl zu erhalten. Unternehmen mit einem eingeführten Umweltmanagementsystem erhalten ebenfalls die volle Punktzahl in diesem Bereich.

## 2.4 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 15 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, Verflechtung und Cluster sowie Wirtschaftskraft berücksichtigt werden.

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

Für die Beachtung gesamtgesellschaftlicher Zielsetzungen in der Arbeitsmarktpolitik:

- Förderung der Gleichstellung von Männer und Frauen,
- Förderung der Beschäftigung Schwerbehinderter,
- Integration von Migranten und
- Förderung der Beschäftigung älterer Arbeitnehmer

kann ein Unternehmen mit nachgewiesenen Maßnahmen bzw. überdurchschnittlicher Erfüllung von branchenbezogenen Beschäftigungsquoten bis zu 5 zusätzliche Punkte erreichen.

#### 2.4.2 Handwerksbetriebe oder Unternehmen mit besonderer bezirklicher Bedeutung

Handwerksbetriebe sollen mit bis zu 10 Punkten berücksichtigt werden. Die Zuordnung richtet sich nach der Zugehörigkeit durch die Mitgliedschaft zu einer Handwerkskammer.

Das jeweilige Bezirksamt kann in begründeten Fällen regional verwurzelten Unternehmen bis zu 10 Punkten zuteilen, die bei der Vergabe von Arbeitsstättenflächen ohne gesamtstädtische Bedeutung Berücksichtigung finden. In Frage kommen Betriebe, die aufgrund ihres Leistungsangebots für die lokale und bezirkliche Wirtschaft bzw. für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von besonderer Bedeutung sind.

#### 2.4.3 Verkauf eines für die Wirtschaftsförderung geeigneten Alt-Standorts an die Stadt

Betriebe verlagern sich häufig innerhalb Hamburgs, weil der bisherige Standort für das Unternehmenswachstum nicht mehr ausreicht. Ist ein Alt-Standort für eine weitere gewerbliche Nutzung geeignet und wird dieser der Freien und Hansestadt Hamburg angeboten, wird dies ebenfalls positiv berücksichtigt.

## 2.5 Überblick über die Wirtschaftsförderungskriterien

Insgesamt ergibt sich somit im Überblick folgender Kriterienkatalog:

	Berücksichtigung	Maximale Punkte
<b>1. Arbeitsmarkt, Verflechtung und Cluster</b>	<b>50 %</b>	<b>50</b>
- Arbeitsplatzdichte + Ausbildungsplätze	30 %	Arbeitsplatzdichte 20 Ausbildungsplätze 10
- Absatz- und Bezugsverflechtungen und Versorgung der Wertschöpfungskette	10 %	Absatzmarkt/Wertschöpfung 10
- Zugehörigkeit zu einem Cluster/ Innovatives Unternehmen	10 %	Cluster / Innovation 10
<b>2. Wirtschaftskraft</b>	<b>20 %</b>	<b>20</b>
- betriebswirtschaftliche Daten	10 %	Wirtschaftliche Entwicklung 10
- fiskalische Aspekte	10 %	Steuereinnahmen 10
<b>3. Grundstücksausnutzung, Baugestaltung und Umweltschutz</b>	<b>15 %</b>	<b>15</b>
- hochwertige, planadäquate und optimale Baustandards	5 %	5
- nachhaltige und architektonisch anspruchsvolle Baugestaltung	5 %	5
- Klimaschutz - Anwendung neuer Umwelttechnologien bzw. eingeführtes Umweltmanagementsystem	5 %	5
<b>4. Weitere Kriterien</b>	<b>15 %</b>	<b>15</b>
- Förderung von Gleichstellung, Inklusion, Integration älterer Arbeitnehmer	5 %	5
- Handwerker bzw. bezirklich bedeutender Betrieb	10 %	10

### Kategorien der Bewertungen:

#### **100 – 80 Punkte:**

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 qm < 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:**

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 qm ist weit unterschritten und kann nicht durch andere Kriterien geheilt werden. Eine Grundstücksvergabe kommt aufgrund geringer Ertragskraft, ausreichende bisherige Unterbringung, Relation Flächenbedarf/Arbeitsplätze oder zu hoher Umweltbelastung nicht in Betracht. Bei einer Eingruppierung unter 30 Punkte soll keine Grundstücksvergabe an das Unternehmen erfolgen.

## 2.6 Einzelfallspezifische Aspekte und Ausnahmen

Nach Abwägung aller Aspekte muss eine einzelfallspezifische Gesamtbetrachtung erfolgen. Dabei ist eine Nichterfüllung einzelner Punkte durch eine gute Erfüllung anderer Aspekte ausgleichbar. Die bisherige Praxis der gewerblichen Grundstücksvergabe hat gezeigt, dass ein schematisches Bewertungsverfahren nicht in der Lage ist, jedes an die Wirtschaftsförderung herangetragene Ansiedlungsinteresse sinnvoll und fachgerecht zu bewerten. Dabei kann in dem Verfahren nicht jeder Sonderfall abgebildet werden, da es andernfalls die Bewertung der Ansiedlung wesentlich kompliziert und unübersichtlich werden lässt. Dies würde wiederum dem Ziel der Entflechtungsdrucksache des Hamburger Senats und dem Transparenzgebot des EuGH widersprechen, eine rasche und nachvollziehbare Grundstücksvergabe zu realisieren.

## 3. Vorhaben außerhalb der Zielsetzung der Gewerbeförderung

Trotzdem seien zwei Fallkonstellationen erwähnt, die sich außerhalb der Zielsetzung der Gewerbeförderung befinden können. In den unter 3.1 und 3.2 beschriebenen Fällen sind die Flächen aus der Wirtschaftsförderung zu entlassen.

### 3.1 Versorgungs- oder Bereitstellungsinteressen

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.

Sollten 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 in der Vergangenheit erfolgt, aus der Wirtschaftsförderungsbindung zu entlassen und im Gebotsverfahren am Markt auszuschreiben.

### 3.2 Konkurrierende gesamtstädtische Interessen

Ausnahmen von einer Vergabe im Rahmen der Wirtschaftsförderung nach den vorliegenden Wirtschaftsförderungskriterien können bei konkurrierenden gesamtstädtischen Interessenla-

gen gemacht werden. Gesamtstädtische Interessen liegen vor, wenn ein Vorhaben dem Gemeinwohl Hamburgs dient und in seiner Ausgestaltung für den Standort einzigartig ist.

#### 4. Gesamtbetrachtung

Die vorliegenden Wirtschaftsförderungskriterien beruhen auf den Erfahrungen der Vergabe in der Vergangenheit mit den drei Grundlagen Arbeitsmarkt, Wirtschaftskraft und planerische Aspekte/Umwelt- bzw. Klimaschutz. Die nach der Entflechtungsdrucksache des Senats erforderliche Normierung des Kriterienkatalogs ist erforderlich, um eine einheitliche Vergabe innerhalb des Hamburger Stadtgebietes sicherzustellen, gleich ob es sich um eine Fläche bezirklicher oder gesamtstädtischer Bedeutung handelt. Gleichzeitig sollen die Erfordernisse nach Klarheit, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Chancengleichheit erfüllt werden, indem sich an objektiven, vom Unternehmen leicht nachzuvollziehenden und überprüfbaren Daten orientiert. Ziel ist es, die Wirtschaftsförderungskriterien in zeitlichen Abständen zu überprüfen und, wenn dies notwendig erscheint, weiter zu entwickeln. Eine erste Überprüfung soll nach fünf Jahren vorgenommen werden.

## **II. Ergebnis der Behördenabstimmung**

Die Senatskanzlei, die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration haben zugestimmt, die Finanzbehörde hat alle Bezirksämter beteiligt und ist einverstanden. Die Behörde für Justiz und Gleichstellung hat keine rechtlichen Bedenken.

## **III. Petitum**

Der Senat wird gebeten,

die vorliegenden Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen zu beschließen.