

RUNDBRIEF DER WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Juni 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Region Stuttgart zählt zu den stärksten Wirtschafts- und Technologiestandorten Europas. Die Rahmenbedingungen insbesondere für den Mittelstand sind ideal. Vor allem diese Unternehmen stehen als Motor für Wirtschaftskraft und Innovation. Die immer weiter steigende Wirtschaftskraft bringt eine große Nachfrage an Gewerbeflächen mit sich, während freie Flächen in der ganzen Region Stuttgart immer rarer werden.

Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets „Unter dem Plieninger Weg“ in Scharnhausen reagiert die Stadt Ostfildern auf diese Situation, denn auch einige ortsansässige Unternehmen sehen keine ausreichende Möglichkeit zur Erweiterung oder Vergrößerung ihres Betriebs. Deshalb bieten wir zuerst den hier bereits ansässigen Firmen diese neuen Flächen an. Auf den folgenden Seiten erhalten Sie dazu eine Vielzahl an Informationen, bspw. zu den Vergabekriterien, dem Verfahrensablauf und dem Zeitplan. Alle diese Informationen finden Sie auch im Internet auf den Seiten der Stadt Ostfildern unter www.ostfildern.de/wirtschaftsfoerderung Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kommen Sie einfach auf uns zu. Die Kontaktdaten finden Sie nebenstehend.

Stadt Ostfildern
Wirtschaftsförderung
Klosterhof 12
73760 Ostfildern
wirtschaftsfoerderung@ostfildern.de

Manuela Kreuzer
Tel 0711 3404-244

Steffen Rohloff
Tel 0711 3404-228

Alle Informationen auch unter
[www.ostfildern.de/
wirtschaftsfoerderung](http://www.ostfildern.de/wirtschaftsfoerderung)

Mit freundlichen Grüßen

Manuela Kreuzer & Steffen Rohloff



Am südöstlichen Ortsrand von Scharnhausen entsteht das neue Gewerbegebiet „Unter dem Plieninger Weg“.

Foto: Rohloff

VERGABEKRITERIEN

Bei der Auswahl geeigneter Unternehmen müssen Kriterien angewendet werden, die die spezifischen Gegebenheiten berücksichtigen und eine sinnvolle Entwicklung des Gebiets regeln. Darüber hinaus soll neues Gewerbe angesiedelt werden, das eine nachhaltige Entwicklung des Areals und einen Mehrwert für die Stadt Ostfildern sicherstellt.

Die Grundstücksvergabe an Investoren erfolgt nach klaren Kriterien, die die Interessen der Stadt Ostfildern widerspiegeln. Es kommen vorwiegend größere Gewerbebetriebe in Betracht, die eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen bieten. Gleichzeitig soll die Wohnnutzung in Scharnhaußen nicht gestört oder beeinträchtigt werden. Mit der Realisierung des Gebiets wird der südliche Rand der Gemarkung Ostfildern abschließend gestaltet. Eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden wird es in Zukunft nicht geben. Daher muss aus städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten besonderes Augenmerk auf die künftige Bebauung gelegt werden.

Wirtschaftliche Kriterien:

Die Stadt Ostfildern hat großes Interesse, mit der zur Verfügung stehenden Fläche so nachhaltig wie möglich umzugehen. Es werden daher Betriebe bevorzugt, die eine hohe Anzahl hochwertiger Arbeitsplätze auf möglichst geringer Fläche unterbringen.

Ein weiteres wichtiges Auswahlkriterium sind die dauerhaft zu erwartenden Gewerbesteuererlöse. Hierzu werden wirtschaftliche Rahmenbedingungen abgefragt und bewertet. Auch die mögliche zukünftige Entwicklung der Arbeitsplatzanzahl findet hier Berücksichtigung. Der Bewerber soll idealerweise auch Aussagen zum Qualitätsstandard des Betriebs einschließlich des Qualifizierungsstands der Mitarbeiter liefern.

Da die Verkehrsinfrastruktur in Ostfildern und speziell im betroffenen Areal bereits nahezu ausgelastet ist, werden Betriebe bevorzugt, die eine möglichst geringe Fahrzeugfrequenz aufweisen.

Flächen- und verkehrsintensive Logistik-, Lager- oder Transportunternehmen scheiden deshalb aus.

Städtebauliche, planungsrechtliche Vorgaben und Kriterien

Neben den wirtschaftlichen Gesichtspunkten, erfolgt die Vergabe außerdem nach städtebaulichen, planungsrechtlichen und gestalterischen Kriterien. Die öffentlichen Straßen sind Adresse. Ihnen zugeordnet sind die Eingänge zu Showrooms, Büroflächen und Kundenstellflächen. In der weiteren Abfolge können Fertigungseinheiten folgen. Im rückwärtigen, nicht einsehbaren Teil sind offene Lagerflächen und Mitarbeiterstellflächen vorstellbar. Diese sind nach Vorgabe der Stadtplanung einzugrün. Es wird ein nachhaltiger Flächeneinsatz angestrebt. Das hat zur Folge, dass Produktions- und Büroflächen möglichst übereinander angeordnet werden. Idealerweise sollten sich die Gebäudehöhen gestaffelt entwickeln. Während im zentralen Bereich entlang der Hauptverkehrsstraßen Höhen bis 18 Meter über Eingangshöhe möglich sind, sollen sich die Gebäude zum Ortsrand auf zwölf bis 15 Meter über Eingangshöhe abstaffeln.

Die Erschließungsstruktur des Gebiets bedingt, dass die Mindestgrundstücksgröße von in der Regel 4.000 m² nicht unterschritten werden sollte. Es liegt in der Natur von Gewerbegebieten, dass ein hoher Versiegelungsgrad entsteht. Um die Folgen für den Naturhaushalt zu begrenzen, wird flächendeckende Dachbegrünung gefordert und Fassadenbegrünung, dort wo sinnvoll. Zur Qualitätssicherung ist ein Gestaltungsbeirat eingesetzt und Vergaben erfolgen ausschließlich auf der Basis von Konzepten.

Nicht erwünschte Nutzungen sind unter anderem Autohöfe und Rastanlagen, sowie Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, Logistik- und Lagerzentren.

VERFAHRENSABLAUF

Das Vergabeverfahren startet mit einem Interessenbekundungsverfahren zunächst ausschließlich für Ostfilderner Betriebe. Dazu wird ein Fragebogen (s. Seite 5-7) verwendet. Dieser ist auch über die Homepage der Stadt Ostfildern unter www.ostfildern.de/wirtschaftsfoerderung abrufbar. Die Rückmeldefrist endet im November. Erst danach können sich Unternehmen mit Sitz außerhalb Ostfilderns bewerben.

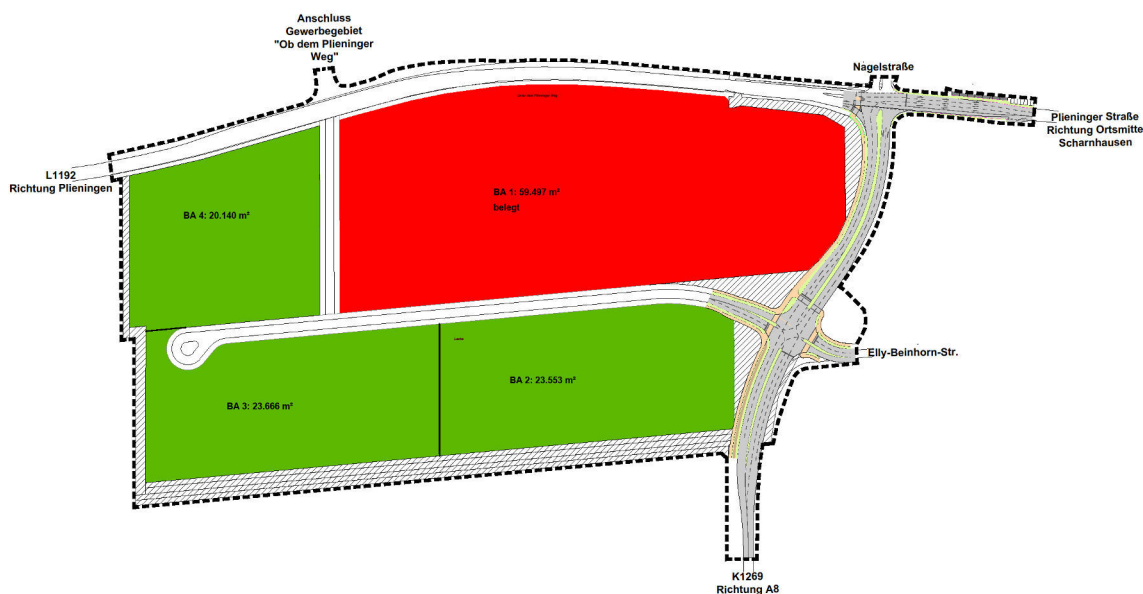
Die Auswertung der Interessensbekundung erfolgt anhand der auf den vorherigen Seiten geschilderten Kriterien und wird mittels Kennwerte vergleichbar gemacht. Die ausgewählten Unternehmen werden anhand eines ersten Flächenlayouts unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Größe, möglicher Synergien und städtebaulicher Randbedingungen auf dem Baugelände verteilt. Jedes Unternehmen erhält dadurch eine geeignete Teilfläche, die nach erfolgter Abstimmung für das Unternehmen reserviert wird. Die Reservierung ist zeitlich begrenzt (i.d.R. acht Monate) und wird durch eine Exklusivitätsvereinbarung gegen Gebühr verbindlich für beide Seiten geschlossen. In der Vereinbarung wird unter anderem der Kaufpreis für das Grundstück fixiert. Rechtzeitig vor der Vereinbarung der einzelnen Reservierung

gen wird der Gemeinderat über das Bewerberfeld und die getroffene Auswahl informiert.

Während des Reservierungszeitraums erstellt das Unternehmen einen Vorentwurf mit Darstellung des Nutzungskonzepts für das geplante Bauvorhaben. Das Gesamtkonzept wird durch ein internes Gremium der Stadtverwaltung geprüft und bewertet. Parallel dazu werden erste baurechtliche Prüfungen vorgenommen. Die Ergebnisse werden an den Bewerber, erforderlichenfalls mit der Aufforderung zur Nachbesserung, in einem Kolloquium zurückgespiegelt und gemeinsam erörtert. Sollten in der Bearbeitungszeit keine zufriedenstellenden Ergebnisse erreicht werden, behält sich die Stadt vor, die Reservierung aufzuheben und mit einem weiteren Interessenten zu verhandeln.

Nach erfolgreichem Ablauf der in der Exklusivitätsvereinbarung festgelegten Frist wird im Gemeinderat ein Beschluss zum Verkauf des entsprechenden Grundstücks gefasst. Anschließend wird der Grundstückskaufvertrag geschlossen, der unter anderem auch eine Bauverpflichtung (i.d.R. drei Jahre) beinhaltet. Eine Bevorratung von Flächen für mögliche künftige Erweiterungen einzelner Betriebe ist ausgeschlossen.

LAGEPLAN



ZEITLICHER ABLAUF DES VERFAHRENS

	Planungsrecht	Interessenbekundungsverfahren		Vergabeverfahren	
2019					
Juni		Ausgabe der Unterlagen an Ostfilderner Betriebe			
Juli					
August					
September					
Oktober	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	Abgabe der Bewerbungen Ostfilderner Betriebe			
November		Vorauswahl Ostfilderner Betriebe	Offenes Verfahrens		
Dezember					
2020					
Februar					
März					
2021					
April				Reservierungen	Ausschreibungsphase Konzeptvergabe
Mai					
Juni					
Juli					
August					
September					
Oktober					
November					
Dezember					
2022				Vergabe	
2023					
Januar				Start der Bebauung	

Bitte ausgefüllt zurück an:
 Stadt Ostfildern
 Wirtschaftsförderung
 Klosterhof 12
 73760 Ostfildern
 oder **wirtschaftsfoerderung@ostfildern.de**
 oder per Fax an 0711 3404-9224



Fragebogen beim Kauf eines städtischen Gewerbegrundstücks

Die Beantwortung der folgenden Fragen ist freiwillig. Die Angaben werden ausschließlich zur Entscheidung über den Verkauf eines gewerblichen Baugrundstückes verwendet und vertraulich behandelt. Wir bitten die Angaben, soweit möglich, durch Selbstdarstellung wie Geschäftsberichte, Prospektmaterial etc. zu ergänzen.

1. Angaben zum Unternehmen

Firmenname mit Rechtsform	
Straße und Nr.	
PLZ Ort	
Betriebsinhaber bzw. Geschäftsführer	
E-Mail	
Telefon	
Sonstige Kontaktperson	
Homepage	
Branche	
Tätigkeitsbereiche, Produkte und Dienstleistungen	

2. Art des Vorhabens

Verlagerung des Firmensitzes
 Neugründung
 Zweigniederlassung/Filiale

3. Finanzielle Situation

Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren in Euro	
2017	
2018	
2019	
Gewerbesteuerzahlung in den letzten drei Jahren in Euro	
2017	
2018	
2019	

4. Beschäftigte/Arbeitsplätze

Beschäftigungsentwicklung in den letzten fünf Jahren					
	Insgesamt:	davon			
		Vollzeit	Teilzeit	Geringfügig Beschäftigte	Auszubildende
2016					
2017					
2018					
Zukunftsprognose (für den Standort Ostfildern)					
Insgesamt:					
davon:	Vollzeit und Teilzeit		Geringfügig Beschäftigte	Auszubildende	
davon:	Büro	Fertigung	Forschung & Entwicklung	Sonstige	

5. Angaben zur geplanten Grundstücksnutzung

Grundstücksgröße in m ²	
Nutzfläche in m ²	
davon:	
Produktionsfläche in m ²	
Büro/Verwaltung in m ²	
Lager in m ²	
Forschung & Entwicklung in m ²	
Sonstiges in m ²	

6. Weitere Angaben zum Unternehmen

Mehr-Schichtbetrieb

Ja

Nein

Bekannte Emissionsschutzrechtliche Erfordernisse (z.B. aus Genehmigungen)	
Art und Umfang des Verkehrsaufkommens (Lieferanten / Beschäftigte / Kunden)	
Zeiten des Verkehrsaufkommens (Uhrzeiten Tag / Nacht / Wochenende)	
Besondere Anforderungen an Erschließung (z.B. Starkstrom)	

7. Weitere Angaben zur Nutzung (Mehrfachnennung möglich)

Eigennutzung

Vermietung

Bauträgerschaft

8. Zeitplan

Grunderwerb	
Baubeginn	
Vorgesehene Inbetriebnahme	

9. Für Bestandsunternehmen aus Ostfildern

Wünschen Sie Unterstützung bei der Vermittlung Ihrer bisherigen Immobilie?

Ja

Nein

Ich bestätige die Richtigkeit der Angaben

Ort, Datum

Unterschrift

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:
Stadt Ostfildern
Wirtschaftsförderung
Klosterhof 12
73760 Ostfildern
wirtschaftsfoerderung@ostfildern.de

Manuela Kreuzer
Tel 0711 3404-244

Steffen Rohloff
Tel 0711 3404-228