

Fragenkatalog für mögliche Interessenten/ Käufer der Flächen (Eigennutzer)

Ziel ist, möglichst viele objektiv nachvollziehbare und belastbare Informationen über den sich bewerbenden Eigennutzer zu erheben. Deshalb sollen in allgemeiner Form die wesentlichsten Informationen zum Bewerber geschildert werden. Insbesondere Angaben über

- das sich bewerbende Unternehmen selber
- seine Gesellschafterstrukturen, Unternehmenssitz, Ansprechpartner
- etwaige Referenzen oder Referenzprojekte bzw. Personen, die als Leumund bezüglich durchgeführter Projekte dienen können
- die gewünschten Flächen zum Ankauf (Größe)
- Ziel und Zeitplan der Bebauung
- eventuell späteren Erweiterungsbedarf
- Geschäftsziele (dauerhaftes Halten als Eigentümer oder Weiterverkauf/Weitervermietung)
- zu schaffende Arbeits- und Ausbildungsplätze (Zahl, Qualifikation)
- zu erwartender Verkehr bzw. Belastungen für Natur/Umwelt
- Synergieeffekte / Kooperationseffekte vorhandene Wirtschaft
- Umwelt/Natur/Klima – positive Anstrengungen des Unternehmens in diesem Zusammenhang

Allgemein:

Für welche gewerbliche Fläche interessieren Sie sich (West I und/oder West II)?

Fragen für die Bepunktung:

1. Allgemeine Fragen

- 1.1. Bitte beschreiben Sie in allgemeiner Form Ihr Unternehmen und die Hintergründe/Ziele Ihrer Bewerbung sowie Ihre Branche/Geschäftstätigkeit.
- 1.2. Handelt es sich bei dem Bewerber / Erwerber um ein „europäisches“ Unternehmen, dessen Sitz innerhalb der Europäischen Union liegt?
- 1.3. Können Sie Angaben zur Gesellschafterstruktur und deren finanzieller Solidität machen?
- 1.4. Gilt als Rechts- und Gerichtsstand ein Ort innerhalb von Deutschland oder innerhalb der EU?
- 1.5. Können Sie Angaben zur Rechtsform Ihres Unternehmens (Betriebsstätte, eigene juristische Person mit Sitz in Allersberg usw.) machen?
- 1.6. Liegen aussagekräftige Angaben über Leumund, Zeugen oder frühere Projektpartner (gerade aus dem öffentlichen Bereich) über den Bewerber vor, die eine möglichst gute und hohe Einschätzung zu dessen Zuverlässigkeit und Vertrauenswürdigkeit, insbesondere zur Realisierung von Projekten in

anderen Kommunen und den gemachten Erfahrungen ermöglichen?
(Referenzen)

1.7. Liegen vergleichbare Projekte in anderen Kommunen vor, die eine Einschätzung der Folgen (Vorteile/Nachteile) ermöglichen?

2. Fragen zu Branche und wirtschaftlicher Situation

2.1. Für West I ist aufgrund der Bauleitplanung zwingende Voraussetzung, dass das Unternehmen vor Ort entweder als Logistikunternehmen oder als Verteilzentrum eines großen Unternehmens einzuordnen ist und damit direkt der schnell wachsenden Branche Logistik zuzurechnen ist. Beschreiben Sie Ihre Branche und Ihr Geschäftsmodell. Nennen Sie Chancen, Risiken und Zukunftsaussichten.

2.2. Bitte legen Sie aussagekräftige Bilanzdaten / Jahresabschlüsse oder vergleichbare Daten, wenn möglich der letzten zwei und drei Jahre über das Unternehmen (gegebenenfalls aus anderen vergleichbaren Standorten) vor, die eine möglichst gute Einschätzung zu dessen Finanzkraft, Stabilität und Zuverlässigkeit, insbesondere zur Stabilität der in Allersberg voraussichtlich zu erwirtschaftenden Gewinne der nächsten Jahre oder Jahrzehnte ermöglichen?

2.3. Bitte machen Sie konkret belastbare Angaben (BWA, Investitionskostenberechnungen, Steuerberateraussage) zu den Gewinnen, die in den ersten 3-5 Jahre nach Ansiedlung (im steuerlichen Sinne) ausgewiesen werden dürften (belastbare und nachvollziehbare Schätzung, bei einer Betriebsstätte bitte unter Berücksichtigung der Gewerbesteuererlegung), so dass die voraussichtliche Gewerbesteuer dieser Jahre (ggf. umgerechnet je qm Flächenbedarf) ermittelt werden kann?

3. Fragen zu Flächenbedarf, Bebaubarkeit und Planungskonzepten

3.1. Bitte machen Sie konkrete Angaben zum benötigten Flächenbedarf in m².

3.2. Planen Sie die gesamte angefragte Fläche zeitnah zu bebauen oder sollen Flächen für spätere Erweiterungen zurückgehalten werden?

3.3. Können Sie bereits ein Planungskonzept vorlegen, welches noch im Stadium der Bauleitplanung die Planungssicherheit und Risikoabschätzung bei der fortgehenden Bauleitplanung erhöht und konkretisiert?

3.4. Sind die von Ihnen geplanten Gebäude auf einen speziellen Nutzer zugeschnitten oder werden die Gebäude für multiple Nutzer geplant?

3.5. Bitte geben Sie eine möglichst konkrete Betriebsbeschreibung ab (zum Beispiel zu Betriebsabläufen, Fahrzeugbestand, Schichtzeiten, großen Kunden, voraussichtlichen Verkehrswegen usw.)

4. Fragen zu Preis, Erschließungskosten und Anforderungen

4.1. Welche technischen Anforderungen haben Sie an die Infrastruktur des Standorts bezüglich

- Kommunikation (benötigte Bandbreite etc)
- Wasserversorgung (m³/Jahr)
- stoffliche Ver- und Entsorgung (Abwasser, Müll etc)
- Versorgung mit Energie (Gasanschluss, Heizung, Strom usw.)
- Verkehrsinfrastruktur

4.2. Welche Wünsche und Erwartungen haben Sie hinsichtlich

- Zeitachse (Bebauungsplan rechtskräftig, Baugenehmigung, Inbetriebnahme)
- Wirtschaftsförderung / Zuschüsse / Förderungen
- Sonstiges

4.3. Ist die innere Erschließung im Rahmen ihres Plankonzepts (Straßen, Wege, Kanal usw.) in öffentlicher Hand, wird diese von Ihnen übernommen oder wieviel an öffentlicher Erschließung setzen Sie voraus?

4.4. Welcher Preis wird pro qm (erschlossen oder zuzüglich Kosten der Erschließung) geboten und in welcher Höhe werden nachweislich Kosten von Ihnen übernommen?

4.5. Sind Sie bereit daneben auch Kosten der äußeren Erschließung ganz/anteilig zu übernehmen, falls diese notwendig werden und nicht über die Erschließungskosten umlegbar sein sollten (zum Beispiel Ausbau notwendiger Verkehrsinfrastruktur im nahen Umfeld, Gasanschluss)?

5. Fragen zu Arbeits- und Ausbildungsplätzen

5.1. Bitte nennen Sie die voraussichtlich zu schaffenden Arbeits- und Ausbildungsplätze (Zahl, Beruf, Teilzeit bzw. Vollzeit), damit gegebenenfalls eine Ermittlung in Relation zur benötigten Fläche möglich ist.

5.2. Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen (Mindestlohn, Arbeitsschutzbestimmungen, Mitbestimmungsregelungen usw.) stellen eine nicht gesondert zu bepunktende Grundvoraussetzung dar. Bieten Sie Ihren Mitarbeitern darüber hinaus besondere Leistungen, die über die normalen und branchenüblichen Gehälter hinausgehen (zum Beispiel Betriebskindergarten, Fortbildungschancen, Aktien- und Beteiligungsprogramme, Programme für Fahrten Wohnung/Arbeitsstätte über ÖPNV usw.)?

- 5.3. Bieten Sie Löhne an, die über dem gesetzlichen Mindestlohn bzw. den Tariflöhnen der jeweiligen Branche liegen?
- 5.4. Bieten Sie Arbeitsplätze an, deren Bezahlung über dem Niedriglohnbereich (derzeit: 11,21 €/Stunde) liegen?
- 5.5. Bieten Sie sozial Schwachen oder Benachteiligten Menschen / Gruppen (Langzeitarbeitslose, Geringqualifizierte, Behinderten oder Menschen mit körperlichen Einschränkungen, Menschen mit Migrationshintergrund, Alleinerziehenden usw.) in besonderem Maße Möglichkeiten am Arbeitsmarkt?
- 5.6. Bieten Sie in besonderem Maße hochqualifizierte Arbeitsplätze?

6. Fragen zu Synergien, Verflechtungen und Leistungsbeziehungen

- 6.1. Gibt es konkret belegbare und nachvollziehbare Liefer-, Leistungs- und Kundenbeziehungen von Ihnen mit Allersberger Unternehmen / Bürgern, so dass die örtliche Wirtschaft und die Bürger in Allersberg von der Ansiedlung auch direkt profitieren?
- 6.2. Sind von Ihrer Ansiedlung weitere Synergie- oder Kooperationseffekte mit bereits bestehenden Allersberger Firmen zu erwarten, die den Allersberger Wirtschaftsstandort stärken?
- 6.3. Können Sie nachweisen oder zusagen, dass Sie in sozialer Hinsicht Verantwortung für die Region übernehmen, in dem Sie zum Beispiel lokale Vereine oder Organisationen oder die Kommune oder soziale Projekte unterstützen?

7. Fragen zu Umwelt, Natur, Klima und Städtebau

- 7.1. Sind von der konkreten Ansiedlung Ihres Unternehmens Belastungen/Einschränkungen für die Schutzgüter Natur/Umwelt/Wohnen zu erwarten, die über das im Rahmen der Bauleitplanung vorher abgeklärte und erlaubte Maß hinausgehen könnten (z.B. überdurchschnittliche Verkehrsbelastung)?
- 7.2. Ist von Ihrer konkreten Ansiedlung eine Verbesserung des innerörtlichen Umfeldes zu erreichen, weil eine Verlagerung aus dem Innenort vorliegt?
- 7.3. Können Sie durch konkrete Maßnahmen belegen, dass Sie aktiv zum Schutz von Natur, Umwelt und Klima beitragen, insbesondere in den Bereichen:
- Klimaschutz (Erreichen der Ziele des Pariser Abkommens, Klimaneutralität)
 - Reduktion Belastungen durch Verkehr
 - Umweltmanagementsystem/Zertifizierungen im Betrieb usw.
 - Positives Einwirken auf Vorlieferanten/Subunternehmern bzw. Geschäftspartner
 - Eigene finanzielle Aufwendungen (zum Beispiel Spenden)

- 7.4. Planen Sie auf den Hallendächern eine Photovoltaikanlage oder eine Dachbegrünung und in welchem Umfang und Verhältnis?
- 7.5. Soll der Energiebedarf nachhaltig aus regenerativen Rohstoffen gedeckt werden?
- 7.6. Wird der Flächenverbrauch durch den Bau von Parkhäusern, Parkdecks, Tiefgaragen oder vergleichbaren Maßnahmen minimiert?
- 7.7. Sind zusätzliche Maßnahmen geplant um die Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Klima zu minimieren (über die gesetzlichen bzw. vorgeschriebenen hinaus)?