

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	19.04.2021

Berücksichtigung des Klimawandels bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken

Beantwortung einer Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates

Die Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, CDU und Volt haben mit Schreiben vom 01.03.2021 (AN/0412/2021) eine Anfrage gemäß § 4 der Geschäftsordnung zur Berücksichtigung des Klimawandels bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken gestellt:

- 1. Wie werden bei den Beschlussvorlagen zu Verkäufen städtischer Grundstücke die Auswirkungen auf das Klima berücksichtigt? Und in welcher Form?**
- 2. Inwieweit fließen bei der Vergabe der KMU-Gebiete klimaschutzrelevante Kriterien mit ein, um z.B. der schonende Umgang mit der vorhandenen Fläche?**
- 3. Welche Möglichkeit sieht die Verwaltung, Klimaschutzaspekte, wie etwa das Festschreiben von umweltfreundlichen Bauweisen, den Bau von Photovoltaik oder die Dachbegrünung bei der Vergabe zu berücksichtigen?**

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Auswahl und Beratung, der an Gewerbegrundstücken Interessierten, erfolgt durch die städtische KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH. Auch die Begleitung des Bauvorhabens erfolgt durch diese.

Die Verwaltung hat daher eine Stellungnahme der KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH angefordert. Diese beantwortet die Fragen wie folgt:

zu Frage 1:

Durch die Mitteilungen bzgl. „Vergabepaxis städtischer Gewerbeflächen“ im Stadtentwicklungsausschuss am 13.09.2012 (Vorlagen-Nummer 3785/2012) sowie der Mitteilung zu „Vergabe städt. Gewerbe- und Industrieliegenschaften“ am 03.03.2016 im Liegenschaftsausschuss wurden Rahmenbedingungen zur Vergabe städtischer Gewerbeflächen erarbeitet. Diese beinhalten unter anderem eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden gewerblichen Fläche, durch Anforderungen wie:

- Arbeitsplatzschlüssel von mindestens 7 Vollzeitbeschäftigten pro 1.000 m² Fläche,
- Ausschluss von Betrieben mit einer hohen Umweltbelastung (Emissionen, Zulieferverkehr) und

- Ansprechende architektonische Gestaltung und optimale Flächenausnutzung durch die Anforderung an 2 Vollgeschosse für Lager-/Hallennutzungen sowie 3 Vollgeschosse für Büro/Dienstleistung.

Durch diese Rahmenbedingungen wird einem sparsamen und nachhaltigen Umgang mit dem raren Wirtschaftsgut „Boden“ Rechnung getragen. Einer unnötig umfangreichen Flächenversiegelung wird entgegengewirkt.

Darüber hinaus enthalten zumindest neuere Bebauungspläne Vorgaben hinsichtlich der Fassaden-/Dachbegrünung, Grünflächengestaltung und ähnliches.

zu Frage 2:

Die Unterscheidung zwischen KMU-Gebieten und regulären Gebieten besteht in der angesprochenen Zielgruppe (KMU oder größere Unternehmen).

In KMU-Gebieten besteht eine grundsätzliche Größenbegrenzung der zu veräußernden Flächen, um durch die Vergabe relativ kleiner Grundstücke KMU zu fördern.

Hinsichtlich der Vergabekriterien gelten in den KMU-Gebieten ansonsten dieselben unter Antwort 1 genannten Kriterien wie in regulären Gewerbegebieten auch.

zu Frage 3:

Neben den bereits oben erwähnten Vergabekriterien für gewerbliche Flächen besteht die Möglichkeit, Klimaschutzaspekte wie das Festschreiben von umweltfreundlichen Bauweisen und den Bau von Photovoltaik und Dachbegrünung klassisch über das Instrument des Bauplanungsrechtes zu garantieren und umzusetzen.

Dies ist bereits in der Vergangenheit für Gewerbegebiete geschehen. So enthält der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Immendorf (68360.05), welches aktuell vermarktet wird, u.a. verbindliche Festsetzungen zur:

- Verpflichtenden Dachbegrünung,
- Verringerung der Versiegelung durch verpflichtende Vorgaben zu Grünflächen auf dem Betriebsgelände und
- Festsetzungen zur Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen.

Im Rahmen der Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke sind aus Sicht der KölnBusiness Wirtschaftsförderungs-GmbH weitere Vergabekriterien vorstellbar, die wirtschaftliches Wachstum und Klimaschutz vereinen:

- Photovoltaik-Pflicht,
- Biodiversität in der Außenflächengestaltung (Gehölze, Insektenfreundlichkeit),
- Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs, z.B. Ladepunkte für E-Bikes, sichere Abstellmöglichkeiten von E-Bikes und Fahrrädern für Mitarbeitende und Besucher*innen, Sozialräume für Mitarbeitende (Umkleiden, Duschen) und

- Maßnahmen zur Förderung der E-Mobilität, z.B. Ladepunkte für Fahrzeuge der Mitarbeitenden.

Das Thema Mobilität ist für Gewerbegebiete besonders relevant, da diese aufgrund der immissionschutzrechtlichen Vorgaben der räumlichen Planung häufig im Stadtgefüge in eher weniger integrierten Lagen liegen müssen und individuellen Verkehrsmitteln dort oft eine überdurchschnittliche Bedeutung zukommt.

Der Erwerbsprozess eines städtischen Gewerbegrundstücks stellt sich für Unternehmen und insbesondere für KMUs häufig als sehr langwieriges Verfahren dar. Im Vorfeld der politischen Beschlussfassung fallen unternehmensseitig Planungskosten an. Prognostizierte Kosten und bestehende Vorgaben für den Erwerb einer Fläche fließen in die betriebswirtschaftliche Planung, der Unternehmenserweiterung oder -ansiedlung mit ein. Aus diesem Grund erscheint es aus Sicht der KölnBusiness Wirtschaftsförderung-GmbH besonders relevant, bei der Einführung neuer Kriterien bereits laufende Verfahren zu berücksichtigen. Über die rein juristische Betrachtungsweise hinaus ist damit zu rechnen, dass die kaufinteressierten Unternehmen eine gewisse Form von Vertrauensschutz erwarten und genießen sollten.

Neue Kriterien der Grundstücksvergabe sollten aus Sicht von Köln Business Wirtschaftsförderung-GmbH somit möglichst zeitnah entwickelt werden und für bereits laufende Verfahren (auch solche vor der politischen Beschlussfassung) noch empfehlenden Charakter haben, bei neuen Verfahren verbindlichen. Köln Business Wirtschaftsförderung-GmbH würde dabei im Sinne einer gezielten Beratung und Unterstützung aber auch in bereits laufenden Fällen auf die Berücksichtigung weiterer, klimaschutzrelevanter Vergabekriterien hinwirken. Dies gilt insbesondere für solche Elemente, die auch in einem bereits fortgeschrittenen Verlauf noch gut in die Planung einbezogen werden können, wie die Sonnenenergienutzung sowie Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität, des Radverkehrs und der Biodiversität auf Freiflächen.

Gez. Blome