Stadt Salzgitter 12.06.2026
02.1 - Beteiligungsmanagement und Strategisches Konzerncontrolling

Freigegeben durch:
Frau Kracht

Beschlussvorlage	**4818/18** öffentlich
Verfahrensablauf und Leitlinien zum Verkauf von Gewerbegrundstücken der Stadt Salzgitter	

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Zuständigkeit
(Ö) Wirtschafts- und Steuerungsausschuss	17.09.2026	Beschlussvorbereitung
(N) Verwaltungsausschuss	29.09.2026	Beschlussvorbereitung
(Ö) Rat der Stadt Salzgitter	30.09.2026	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Salzgitter beschließt folgende Leitlinien zum Verkauf von Gewerbegrundstücken in Salzgitter:

   Boden ist ein endliches Gut. Die Stadt Salzgitter ist sich ihrer Verantwortung beim Verkauf von Flächen aus dem Stadtbesitz bewusst. Sie folgt daher bei der Vermarktung von Gewerbegrundstücken klar definierten Leitlinien und prüft über ihre Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH (WIS) jede Anfrage sorgfältig im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens.

   Die Vergabe von Grundstücken verfolgt dabei die Ziele einer positiven Stadtentwicklung und nicht kurzfristiger monetärer Ansätze.

   Im Rahmen der Prüfung legt die Stadt Salzgitter besonderen Wert auf die folgenden Punkte:

   Die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in der Stadt wird honoriert. Im Sinne der Nachhaltigkeit unterstützt die Stadt Salzgitter insbesondere Vorhaben, die eine hohe Wertschöpfung bzw. Arbeitsplatzzahl in Bezug auf die zur Verfügung stehende Fläche gewährleisten.

   Bei der Vermarktung von Gewerbeflächen berücksichtigt die Stadt Salzgitter auch die aktuelle Situation bei Bestandsobjekten. Der Verkauf soll nicht zu zusätzlichen Leerständen führen.

   Die Stadt Salzgitter unterstützt mit eigenen Flächen keine Vorhaben, die das Wohl und die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger negativ beeinträchtigten.

   Die Stadt Salzgitter unterstützt insbesondere die Entwicklung ansässiger Betriebe. Dazu gehört auch die Unterstützung von Neugründungen und zum Bestandserhalt.

   Die Stadt Salzgitter betrachtet bei ihrer Entscheidung auch Faktoren, wie wirtschaftliche Stabilität, Umweltbewusstsein, sowie Innovations- und Zukunftsfähigkeit.

   Die Stadt Salzgitter fördert die Ansiedlung bzw. Weiterentwicklung von

Betrieben.

Der Erwerb städtischer Flächen als Spekulations- und Anlageobjekte soll vermieden werden. Eine Umsetzung des geplanten Projekts innerhalb eines kurzfristigen Zeitraumes (ein bis zwei Jahre) ist daher angestrebt. Eine Eigennutzung der Grundstücke durch die Betriebe wird bevorzugt.

Die Stadt Salzgitter behält sich das Recht vor, bei bewusstem Verstoß gegen diese Leitlinien oder vorsätzlicher Täuschung im Bewerbungsprozess, Maßnahmen zur Rückabwicklung bzw. Sanktionierung vorzunehmen.

Die Stadt Salzgitter beachtet bei der Vermarktung von Grundstücken folgende Ausschlusskriterien:

- Fehlende Mitwirkung oder Falschangaben im Bewerbungsprozess
- Spekulationsobjekt (keine unmittelbare Nutzung geplant oder absehbar)
- Verkauf nach Bebauung (Projektträger)
- Keine Begründung einer Betriebsstätte in Salzgitter

Es erfolgt grundsätzlich keine Ausschreibung über Bieterverfahren.

2. Der Rat der Stadt Salzgitter weist die WIS an, im Rahmen ihrer Maklerfunktion für die Stadt Salzgitter auf Basis der unter 1. beschlossenen Leitlinien sowie der Anlage 1 aufgeführten Bewertungskriterien Empfehlungen an die Stadt Salzgitter über die Angebote von Kaufinteressenten für städtische Gewerbegrundstücke abzugeben.
3. Sowohl die unter 1. beschlossenen Leitlinien sowie die unter 2. beschlossenen Bewertungskriterien sind seitens der WIS allen Kaufinteressenten gegenüber transparent zu machen.
4. Die Erfahrungen der WIS zum Umgang mit den unter 1. und 2. beschlossenen Leitlinien und Bewertungskriterien sollen seitens der WIS regelmäßig evaluiert werden. Ein Jahr nach Inkrafttreten sollen dem Rat der Stadt Salzgitter die Ergebnisse der Evaluation mitgeteilt werden. Bis zur ersten Evaluation müssen die Kaufinteressenten mit ihrem Vorhaben mindestens 40 Punkte erzielen, um eine Empfehlung an die Verwaltung der Stadt Salzgitter zum Verkauf eines Gewerbegrundstücks auszulösen.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Vor dem Hintergrund knapper vermarktbarer Gewerbeflächen soll das Verkaufsverfahren für Gewerbegrundstücke der Stadt Salzgitter aktualisiert werden.

Ziele sind:

- Die Schaffung einer **politisch legitimierten Grundlage** für die Bewertung eingehender Bewerbungen um Flächen
- Die **politischen bzw. strategischen Ziele zur wirtschaftlichen Entwicklung Salzgitters** sollen bei Vergaben mehr Berücksichtigung finden
- Die **Anpassung der Grundstückspreise** an den **Markt**

- Die Schaffung von **Transparenz** für Unternehmen bzw. BewerberInnen.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzungen hat sich der Aufsichtsrat der WIS am 05.06.2026 mit den hier aufgeführten Leitlinien und Kriterien zum Verkauf von städtischen Gewerbegrundstücken beschäftigt und diese zur Beschlussfassung an die Gesellschafterin Stadt Salzgitter empfohlen.

2. Vom Rat der Stadt Salzgitter zu beschließende Leitlinien für die Vermarktung von Gewerbegrundstücken

Aus Sicht der Verwaltung und der WIS bedarf es übergeordneter Leitlinien für die Vermarktung von Gewerbegrundstücken.

Wesentliche Grundlagen sind dabei der verantwortungsbewusste Umgang mit dem endlichen Gut Boden sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung anstatt kurzfristiger monetärer Ansätze.

Der Fokus soll dabei auf

- die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen,
- die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Lebensqualität von Bürgerinnen und Bürger,
- die Unterstützung der Entwicklung ansässiger Betriebe,
- die Förderung von Innovations- und Zukunftsfähigkeit sowie
- die wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit

gelegt werden.

Ausgeschlossen werden sollen Bewerbungen

- bei fehlender Mitwirkung oder Falschangaben im Bewerbungsprozess,
- bei absehbarer Behandlung von Grund und Boden als Spekulationsobjekt,
- bei Verkauf nach Bebauung (Projektentwickler) sowie
- keiner Begründung einer Betriebsstätte in Salzgitter (Gewerbesteuer).

Die Wertfindung für den Veräußerungspreis von Gewerbegrundstücken soll zukünftig über zeitnah eingeholte Wertgutachten erfolgen. Daher erfolgt grundsätzlich keine Ausschreibung über Bieterverfahren.

3. Aktuelle Marktpreise

Die Preise zum Verkauf von Gewerbegrundstücken sind letztmalig vom Rat der Stadt Salzgitter am 26.06.2019 (siehe BV 2999/17) festgelegt worden. Die dort festgelegten Kaufpreise bewegen sich in einer Preisspanne pro Quadratmeter zwischen 28 € und 36 €.

Seitdem hat sich der Grundstücksbestand deutlich reduziert und die Marktpreise für Gewerbegrundstücke sind erheblich gestiegen.

Die Quadratmeterpreise für Gewerbegrundstücke in der Region liegen aktuell überwiegend innerhalb einer Spanne von 60 € bis 90 €:

59 € für eingeschränkt bebau- bzw. nutzbare Grundstücke in Wolfenbüttel,

80 € für verkehrstechnisch sehr gut gelegene Grundstücke im Landkreis Goslar und

90 € im Braunschweiger Gewerbegebiet Wende-West.

In Hannover werden bei besonders attraktiven Grundstücken bis zu 200 € veranschlagt.

Aufgrund kommunaler und europarechtlicher Vorgaben ist auch die Stadt Salzgitter gehalten, sich bei Preisfestsetzung für die Vermarktung der eigenen Gewerbegrundstücke an Marktpreisen zu orientieren.

Bei künftigen Grundstücksverkäufen sollen somit jeweils zeitnah von einem dritten Sachverständigen erstellte Wertgutachten eingeholt werden.

Folge dieser Preisbildung wird es sein, dass grundsätzlich alle Grundstücksverkäufe unter Beachtung der in der Hauptsatzung festgelegten Wertgrenzen zukünftig von den zuständigen Gremien der Stadt Salzgitter beschlossen werden müssen. Bisher erfolgte hier eine Mitteilung der Verwaltung, wenn ein Grundstück verkauft wurde, nachdem zuvor die zuständigen Gremien die Grundstückskaufpreise und die Rahmenbedingungen für die einzelnen Gewerbe-/Industriegebiete beschlossen hatten.

4. Rolle der WIS

Die WIS soll – wie vom Rat der Stadt Salzgitter beschlossen – auch zukünftig erster Ansprechpartner der Kaufinteressenten und Makler für die Stadt Salzgitter sein.

Sie wird darüber informieren, welche Grundstücke die Stadt Salzgitter zu welchen Konditionen zum Verkauf vorhält.

Bei nachhaltigem Interesse von Kaufinteressenten wird die WIS in einem ersten Schritt (wie bisher auch) die Grundvoraussetzungen abfragen und prüfen.

Diese werden durch das Einreichen folgender Dokumente erfüllt:

1. Konzeptentwurf
2. Finanzierungsnachweis
3. Businessplan

Über die Prüfung dieser Grundvoraussetzung hinaus gab es bisher keine Grundlage, auf der die Ansiedlungsanfragen durch die WIS mit den Zielen der Stadt Salzgitter abgeglichen werden konnten.

Dieser Abgleich soll zukünftig anhand von vom Rat der Stadt Salzgitter beschlossenen und der WIS per Gesellschafterbeschluss vorgegebenen Leitlinien (s. o.) sowie daraus abgeleiteter Bewertungskriterien erfolgen (siehe hierzu auch die Beschlussfassung im Rat der Stadt Salzgitter vom 27.01.2026; 4298/18).

Kann eine Ansiedlungsanfrage im Zuge dieser Bewertung eine Mindestpunktzahl erreichen, wird die Bewerbung von der WIS an die Stadtverwaltung weitergeleitet. Für das erste Jahr nach Inkrafttreten der Leitlinien und Bewertungskriterien wird eine Mindestpunktzahl von 40 festgelegt. Diese beruht auf einer Test-Bewertung von einer Vielzahl der WIS vorliegenden Anfragen zum Kauf von Gewerbegrundstücken.

5. Bewertungskriterien

Die Verwaltung hat in enger Abstimmung mit der WIS einen Kriterienkatalog entwickelt. Mit diesem wird es der WIS ermöglicht, Ansiedlungsanfragen objektiver zu bewerten und zu vergleichen (siehe Anlage 1).

Die Bewertungskriterien werden Kaufinteressenten gegenüber transparent gemacht, sodass diese auch nachvollziehen können, welche städtischen Zielvorstellungen erfüllt werden sollten.

6. Empfehlung der WIS an die Stadt Salzgitter

Auf Grundlage der Gesamtpunktzahl, es können maximal 100 Punkte erreicht werden, wird seitens der WIS eine Empfehlung ausgesprochen.

Bei niedriger Punktzahl, zunächst unter 40, erfolgt grundsätzlich keine Vorstellung bei der Stadt.

Bei einer höheren Punktzahl erfolgt eine Empfehlung.

7. Verkaufsentscheidung durch Verwaltung und Rat der Stadt Salzgitter

Bei Empfehlung durch die WIS entscheidet die Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen, ob sie dieser folgt.

Insbesondere im Hinblick auf strategische Industrie- und Infrastrukturvorhaben und bei einem besonderen öffentlichen Interesse können hier auch von der Empfehlung der WIS abweichende Entscheidungen getroffen werden.

Die Verwaltung legt anschließend unter Beachtung der in der Hauptsatzung der Stadt Salzgitter vorgegebenen Wertgrenzen den zuständigen Gremien der Stadt mit Beschlussvorlage den Vorschlag zum Verkauf eines Gewerbegrundstücks vor.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung.

Anlage/n

1 Anlage 1_Kriterienkatalog zum Verkauf von Gewerbegrundstücken

gez. Frank Klingebiel

Anlage 1: Kriterienkatalog zum Verkauf von Gewerbegrundstücken

A. Wirtschaftliche Faktoren (max. 35 Punkte)

Kriterium	**Beschreibung**	**Punkte**
Arbeitsplätze	Vollzeitäquivalente pro 1.000m² (neue MA am/durch Standort Salzgitter)	1 - 10
Gewerbesteuer-potenzial	Erwartete jährliche Gewerbesteuer	1 - 5
Wertschöpfungstiefe	Betriebliche Funktionen am Standort	1 - 5
Investitionsvolumen	Geplantes Investitionsvolumen pro m²	1 – 5
Entwicklung ansässiger Betriebe	Unterstützung der Entwicklung ansässiger Betriebe	1 – 5
Stadtbezug	Übernahme von Dienstleistungen für Salzgitteraner Unternehmen / Zulieferbetriebe	1 – 5

B. Arbeitgebervorzüge (max. 20 Punkte)

Kriterium	**Beschreibung**	**Punkte**
Qualität der Arbeitsplätze	Höhe des Qualifizierungsgrades / sozialversicherungspflichtige Beschäftigung / Tarifbindung	1 - 5
Ausbildungsquote	Anzahl Auszubildende im Verhältnis zur Gesamtbelegschaft	1 -10
Fortbildung & Weiterbildung	Qualifizierungs-, Aktivierungs- und Integrationsmaßnahmen zur beruflichen (Wieder-)Eingliederung	1 - 5

C. Nachhaltigkeit & Ökologie (max. 25 Punkte)

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Dekarbonisierung	Erzeugung / Nutzung erneuerbarer Energien, Abwärmenutzung, Zertifikate (über gesetzliche Vorgaben hinaus)	1 - 5
Biodiversität & Artenschutz	Insektenschutz, Vogelschutz, Habitatmaßnahmen	1 - 5
Flächeneffizienz	Flächenversiegelung, Begrünung	1 - 5
Erweiterungsfähigkeit	Berücksichtigung von Erweiterungsoptionen (modulare Bauweise, Hallenerweiterung, Anbauten)	1 - 5
Emissionen	Lärm, Abwärme, Geruch, Verschmutzung	1 - 5

D. Innovation und Transformation (20 Punkte)

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Innovation & Transformation	Zukunftsbranchen / Technologie- und innovationsorientierte Geschäftsmodelle	20