

Vergabekonzept für Gewerbeflächen der Stadt Rhede

Das Verfahren zur Vergabe von Gewerbeflächen durch die Stadt Rhede setzt sich aus drei Elementen zusammen: einer vorgeschalteten Bewerbungsphase, der Erstellung eines Unternehmenssteckbriefes und der politischen Vergabeentscheidung.

I. Bewerbungsphase:

Vor der Vergabe von städtischen Grundstücken in einem neuen Gewerbe- oder Industriegebiet werden interessierte Unternehmen über einen Zeitraum von mindestens einem Monat über die gängigen Medien (z.B. regionale Presse, Amtsblatt, Homepage der Stadt, Immobilienbörsen) zur Abgabe einer Bewerbung aufgerufen. Hierzu wird ein Bewerbungsbogen zur Verfügung gestellt, der die Grundlage für einen späteren Unternehmenssteckbrief bildet. U.a. haben die Bewerberinnen und Bewerber neben den wichtigsten Kennzahlen des Unternehmens Angaben zur benötigten Flächengröße und zum geplanten Bauvorhaben sowie zur Nutzung zu machen. Unternehmen, die sich bereits im Vorfeld für ein städtisches Gewerbegrundstück beworben haben, werden über eine laufende Ausschreibung zusätzlich informiert.

Die Verwaltung nimmt anhand der vorliegenden Bewerbungen eine Vorauswahl vor und bittet die Bewerberinnen und Bewerber, die für eine Grundstücksvergabe in dem ausgeschriebenen Gewerbe- oder Industriegebiet in Frage kommen, um Erstellung eines Unternehmenssteckbriefes.

Über das Ergebnis der Vorauswahl mit Erläuterungen zur Einstufung der jeweiligen Bewerberinnen und Bewerber informiert die Verwaltung den Verwaltungsrat des Kommunalunternehmens Flächenentwicklung Rhede (KFR). Im Anschluss erhalten die Bewerberinnen und Bewerber, die für eine Grundstücksvergabe in dem ausgeschriebenen Gewerbe- und Industriegebiet nicht in Frage kommen, eine Absage mit Begründung.

II. Unternehmenssteckbrief:

Seite 1: Unternehmenskennzahlen

Die Bewerberinnen und Bewerber geben hier Angaben zur Unternehmensstruktur, zur wirtschaftlichen Situation und zur Beschäftigungsentwicklung des Unternehmens. U.a. werden Zahlen zum Umsatz, zum Gewerbesteueraufkommen sowie zu Arbeits- und Ausbildungsplätzen genannt. Die Zahl der Mitarbeitenden wird zudem in Relation zur benötigten bzw. beantragten Fläche gesetzt, damit eine Vergleichbarkeit auch bei unterschiedlich großen Unternehmen gegeben ist. Dabei sind je nach Branche mögliche Unterschiede in den Betriebsstrukturen zu berücksichtigen.

Seite 2: Aspekte des Klima- und Umweltschutzes

An dieser Stelle wird auf die vom Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt der Stadt Rhede am 25.10.2023 beschlossene Leitlinie zur Berücksichtigung von Aspekten des Klima- und Umweltschutzes bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten verwiesen (www.rhede.de/gewerbeflaechen). So spielen bei Vergaben von Gewerbeflächen Aspekte des Klima- und Umweltschutzes eine wichtige Rolle. Hierzu dient eine Maßnahmenmatrix, aus der die an Gewerbeflächen interessierten Unternehmen Maßnahmen einplanen können, die sich für ihre Betriebe und ein neues Betriebsgelände gut eignen. Mit den Angaben im Steckbrief soll schon frühzeitig eine umweltschonende Planung gefördert werden. Eine Mindestpunktzahl von 20 Punkten ist zu erreichen.

Seite 3: Individuelle und qualitative Kriterien

Hier geht es um Faktoren, die sich sowohl positiv als auch negativ auf eine Bewerbung auswirken können. Einige Kriterien entziehen sich dabei einer einfachen Bewertung mit bestimmten Größen, so dass diese dahingehend bewertet werden, wie sie auf einer Abstufungsskala „trifft besonders zu (+ +)“, über „trifft zu (+)“, „neutral (0)“, „trifft weniger zu (-)“ und „trifft gar nicht zu (- -)“, zu verorten sind. Bei einer geplanten Betriebsverlagerung innerhalb des Stadtgebietes Rhede spielt die zukünftige Nutzung des Altstandortes eine wichtige Rolle. Im Idealfall sollte sichergestellt werden, dass am alten Standort weiterhin eine gewerbliche Tätigkeit mit einer entsprechenden Zahl an Arbeitsplätzen erfolgt.

Anlagen zum Unternehmenssteckbrief:

Eine Projektskizze über die geplante Bebauung und Nutzung ist beizufügen. Neben dem Entwurf der Hochbauplanung gehört hierzu auch ein Lageplan mit Freiraumgestaltung und Stellplatznachweis.

III. Vergabeentscheidung:

Anhand einer Bewertungsmatrix wird die Verwaltung die vorliegenden Bewerbungen auswerten und der Politik einen Vorschlag zur Vergabe der Gewerbeflächen vorlegen. Die Verwaltung wird dabei differenzieren zwischen Bewerberinnen und Bewerbern, die ein städtisches Grundstück erhalten sollen, Bewerberinnen und Bewerbern, die alternativ den Zuschlag bekommen können und Bewerberinnen und Bewerbern, die kein städtisches Grundstück erhalten sollen.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass auch in Zukunft Gewerbeflächen in Rhede nicht in beliebiger Anzahl und Größe zur Verfügung gestellt werden können. Vor diesem Hintergrund ist mit den zur Verfügung stehenden Flächen sparsam umzugehen.

Vertragsbedingungen:

1. Mindestens 35 % der Grundstücksfläche sind mit Gebäuden im Sinne der Landesbauordnung zu bebauen.
2. Mit dem Bauvorhaben ist spätestens zwei Jahre nach Vertragsabschluss zu beginnen. Baufertigstellung und Nutzungsaufnahme haben spätestens zwei Jahre nach Baubeginn zu erfolgen.
3. Nach Baufertigstellung hat der Erwerber das Grundstück mindestens zehn Jahre gewerblich zu nutzen.
4. Der Erwerber verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgelegten zeichnerischen und textlichen Darstellungen umzusetzen. Ausnahmen davon sind nur im Einvernehmen mit der Stadt möglich.
5. Die Maßnahmen aus dem Bereich Klima- und Umweltschutz sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung umzusetzen und für mindestens zehn Jahre zu erhalten.
6. Die Stadt ist berechtigt, das Grundstück nach Veräußerung zu betreten, um die Verpflichtungen aus dem Bebauungsplan und aus dem Kaufvertrag zu überprüfen.
7. Eine (Teil-)vermietung oder ein (Teil-)verkauf ist innerhalb von 20 Jahren nach Vertragsabschluss nur mit Zustimmung der Stadt möglich.
8. Zur Absicherung der verschiedenen Verpflichtungen wird der Kaufvertrag Vertragsstrafen und unter gewissen Umständen Rückabwicklungsrechte beinhalten.

Hinweis:

In Sonderfällen kann die Stadt Abweichungen von den oben genannten Grundsätzen zulassen.

IV. Beschlussfassung:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat dieses Vergabekonzept in seiner Sitzung am 25.10.2023 beschlossen.

Unternehmens-STECKBRIEF: Ökonomisch / Quantitative Kriterien **Seite 1 von 3**

Unternehmen	Adresse	Rechtsform	Branche
...

Kategorie	Kriterium	Erläuterung	Flächenbezug	Bewertung
Wirtschaftliche Entwicklung	Umsatzentwicklung	Umsätze der letzten drei Jahre		Absolute Größen in €
	Umsatzprognose	Umsätze der nächsten zwei Jahre		Absolute Größen in €
	Gewerbesteuerentwicklung	Gewerbesteuerzahlungen der letzten drei Jahre		Absolute Größen in €
Beschäftigungsorientierte Aspekte	Beschäftigungsentwicklung	VZÄ** der letzten drei Jahre	pro 1.000 m ² beantragte Fläche	Absolute und relative Größen*
	Beschäftigungsprognose	VZÄ** der nächsten zwei Jahre	pro 1.000 m ² beantragte Fläche	Absolute und relative Größen*
	Ausbildungsdichte /-quote	Anzahl / Quote Azubis		Quote
Gesamtbewertung der ökonomisch / quantitativen Faktoren, die eine Einordnung bzw. ein Ranking relativ zu den weiteren wettbewerbenden Unternehmen ermöglicht				Rangplatz (Ranking)

* entspricht der Flächenproduktivität bezogen auf eine beschäftigte Person
 ** VZÄ = Vollzeitäquivalente



Unternehmens-STECKBRIEF: Ökologische Kriterien **Seite 2 von 3**

Wirkungsfeld	Maßnahmen	Punktzahl	Maßstab Punktevergabe	Auslegungshinweis	erzielte Punktzahl
Wasser- und Boden	Flächensparendes Bauen	2*	GRZ mindestens 0,03 unter dem maximal zulässigen GRZ-Höchstwert		
		3*	> 1 Geschoss für mindestens ein Gebäude auf dem Grundstück		
	Schaffung von Rückhalteräumen für Niederschlag	2	Retentionstiefbeet/Retentionsbaum (Baumrigole)	Es gilt zu beachten, dass zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück i.d.R. eine wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Kreis Borken einzuholen ist.	
		3	Absenkung Parkplatz mit Schlitzborde (dahinter Grünfläche)		
Biodiversität	Schutz und Förderung heimischer Tierarten	5	Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wird vollständig eingeleitet in Retentionsmulden o.ä. zur Versickerung auf dem eigenen Grundstück oder in Zisternen mit Nutzung des Niederschlagswassers		
		1*	Installation von insgesamt 3 Vogelnisthilfen, Fledermauskästen oder Insektenhotels pro 1.000 m ² - Die Maßnahme ist nur in Verbindung mindestens einer weiteren Maßnahme aus den Wirkungsfeldern "Biodiversität" oder "Stadtklima" anerkanntsfähig.	Die Material- und Standortwahl der Nisthilfen etc. ist im Vorhinein mit der Stadt abzustimmen.	
		1*	Anlage und Pflege eines Kleinbiotops (z.B. naturnaher Teich, Sandarium, Trockenmauer)	Die Anlage der Biotope ist im Vorhinein mit der Stadt abzustimmen.	
	Anlage von Blühflächen	2*	Für die gesamte Außenbeleuchtung werden insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet. Eine Ausleuchtung der Fläche findet nur in zwingend erforderlichen Bereichen statt, um Dunkelräume zu erhalten.	Geeignete Leuchtmittel stellen z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten mit einem geringen Blauanteil (Hauptintensität des Spektralbereichs über 500 nm) und einer Farbtemperatur CCT von 3.000 K oder weniger ("warmweiß") dar. UV- und IR-Emissionen von Leuchtkörpern sind zu vermeiden.	
		1	5-9 % der Grundstücksfläche; Einsaat mit Regiosaatgut; Mahd 1-2 mal pro Jahr	Bei Grundstücken < 2.000 m ² ist eine Anpassung der benötigten Prozentzahl möglich.	
		2	10-14 % der Grundstücksfläche; Einsaat mit Regiosaatgut; Mahd 1-2 mal pro Jahr		
	3	≥ 15 % der Grundstücksfläche; Einsaat mit Regiosaatgut; Mahd 1-2 mal pro Jahr			
Gehölzstandorte	2	Erhalt oder Anpflanzung 3 heimischer, mittel- bis großkroniger Bäume oder Strauchgruppen pro angefangene 1.000 m ²	Anpflanzung bzw. Erhalt von Gehölzen über das im Bebauungsplan festgesetzte Maß hinaus; Strauchpflanzungen auch als naturnahe Hecke ohne Formschnitt denkbar		
	3	Erhalt oder Anpflanzung 5 heimischer, mittel- bis großkroniger Bäume oder Strauchgruppen pro angefangene 1.000 m ²			
Stadtklima	Dachbegrünung auf Produktions- und Lagerhallen	3	25-49 % der möglich zu begrünenden Dachfläche; vorzugsweise Begrünung mit heimischen Arten	gesamte Dachfläche abzüglich Flächen der Lüftungs-, Aufzugsschächte u.a. und abzüglich benötigter Wege für die Begehung und Wartung; Substrataufbau von mindestens 4 cm	
		4	50-74 % der möglich zu begrünenden Dachfläche; vorzugsweise Begrünung mit heimischen Arten		
		5	≥ 75 % der möglich zu begrünenden Dachfläche; vorzugsweise Begrünung mit heimischen Arten		
	Fassadenbegrünung	2	Mind. 15 laufende Meter der gesamten Fassadenfläche; vorzugsweise Begrünung mit heimischen Arten	gesamte begrünte Fassadenlänge abzüglich freizuhaltender Türen, Fenster etc.	
		3	Mind. 30 laufende Meter der gesamten Fassadenfläche; vorzugsweise Begrünung mit heimischen Arten		
		4	Mind. 45 laufende Meter der gesamten Fassadenfläche; vorzugsweise Begrünung mit heimischen Arten		
5	Mind. 60 laufende Meter der gesamten Fassadenfläche; vorzugsweise Begrünung mit heimischen Arten				
Energieeffizienz und Erneuerbare Energien	Nutzung von erneuerbaren Energien	1	PV 25-49 % der gesamten Dachfläche oder ≥ 50 % der gesamten Fassadenflächen oder vergleichbares wie Solarthermie, Erdwärme, Wasserstoff etc. zur Deckung des Energiebedarfs zu 30 %	Es ist ab 01.01.2024 eine Solarpflicht auf allen gewerblichen Neubauten vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung der Pflicht ist noch nicht bekannt. Die Maßnahme dient daher ggf. der Förderung der erneuerbaren Energien über das rechtlich geforderte Maß hinaus.	
		3	PV 50-75 % der gesamten Dachfläche oder vergleichbares wie Solarthermie, Erdwärme, Wasserstoff etc. zur Deckung des Energiebedarfs zu 50 %		
		5	PV ≥ 75 % der gesamten Dachfläche oder vergleichbares wie Solarthermie, Erdwärme, Wasserstoff etc. zur Deckung des Energiebedarfs zu 100 %		
	Stromspeicherung	1	Erhöhung der Autarkiequote um bis zu 10 % durch den Einsatz von Batteriespeichern o.ä.		
		3	Erhöhung der Autarkiequote um bis zu 30 % durch den Einsatz von Batteriespeichern o.ä.		
5	Erhöhung der Autarkiequote über 30 % durch den Einsatz von Batteriespeichern o.ä.				
Mobilität	Förderung nachhaltiger Verkehrsmittel	1*	eine Ladestation für elektrisch betriebene Autos pro 10 Mitarbeitende		
		1*	Angebot eines "Jobtickets" für den ÖPNV		
	Förderung des allg. Radverkehrs	1*	es müssen mindestens 1 Umkleide/Dusche und 3 Spinde pro 25 Mitarbeitende zur Verfügung stehen		
		1*	≥ 20 % der Mitarbeitenden muss ein gesicherter Abstellplatz für das Fahrrad zur Verfügung stehen		
1*	es liegt ein Verleih- bzw. Leasingssystem für Fahrräder und E-Bikes vor ("Jobrad")				
Innovationsklausel		5		Diese Maßnahmen unterliegen einer Einzelprüfung und können max. 5 Sonderpunkte erzielen. Beispiele: Konzept zur gemeinsamen Flächennutzung mehrerer Unternehmen, intensive Dachbegrünung	

* eine Kombination der einzelnen Punkte innerhalb einer Maßnahme ist möglich

mögliche Gesamtpunktzahl:
Mindestpunktzahl:

45
20 plus 5 mögliche Sonderpunkte

erreichte Punktzahl:

--

Unternehmens-STECKBRIEF: Individuell / Qualitative Kriterien **Seite 3 von 3**

Kategorie	Kriterium	Erläuterung	Bewertung				
Betriebsbezogene Aspekte	Dringlichkeit	Wartezeit; räumliche Situation am aktuellen Standort; Abhängigkeit von einem neuen Grundstück für die Bestandssicherung und -entwicklung	--	-	0	+	++
	Art der Ansiedlung / Erweiterung	Umsiedlung innerhalb der Stadt; Neugründung, Ansiedlung von außerhalb; lediglich Zusatzfläche; Vorhandensein und Verhältnis der Gewerbefunktionen im Gebäude wie z.B. Büro, Präsentation, Produktion, Sozialräume, Lager etc. zu Außenflächen wie z.B. Verkehrsflächen, Grünflächen etc.	--	-	0	+	+
	ggf. Bewertung Nutzung Altstandort	Welchem Zweck wird der Altstandort ggf. zugeführt? In welchem Ausmaß ist dies im Sinne der Allgemeinheit? Wie entwickelt sich die Zahl der Arbeitsplätze am Altstandort?	--	-	0	+	+
Negative Aspekte / Ausschlusskriterien	Übereinkünfte mit Nachbarkommunen	Gelegentlich bestehen mit Nachbarkommunen Übereinkünfte über allgemeine strategische Nicht-Ansiedlungen oder -Erweiterungen	Nein		Ja		
	Nicht oder weniger erwünschte Branche	Über Ausschlüsse im Bebauungsplan hinaus	Nein		Ja		
Positive Aspekte / Besonderheiten	Zeichnen die Produkte / Dienstleistungen eine besondere Zukunftsorientierung / Innovationsfähigkeit / Kreativität aus? Stellen sich Besonderheiten oder die Bedeutung des Unternehmens als für Rhede herausragend dar? Hat das Unternehmen das Potenzial zum „Aushängeschild“ ?		kurztextliche Bewertung				
Resilienz / Branchenvielfalt	Wie passt die Branche zu den weiteren Unternehmen in der Umgebung und zur gesamten Stadt ?		kurztextliche Bewertung				
Im Gesamtergebnis ist hier nur eine Tendenz qualitativer Art sinnvoll: Die dritte Seite mündet demnach in eine kurztextliche Gesamtbetrachtung aller qualitativen nichtökologischen Aspekte.							