



Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen V / Wifö	Vorlage 2024/184	Datum 17.12.2024
-------------------------------	---------------------	---------------------

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeinderat	17.12.2024	Entscheidung	öffentlich

Vergabekriterien für Gewerbeflächen

Beschlussvorschlag:

Die Auswahlkriterien für die Vergabe von Gewerbeflächen, deren Gewichtung und die Punktevergabe werden zur Kenntnis genommen. Der Rat stimmt der Anwendung der Kriterien für diesen Verkaufsfall zu.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Der Beschluss der Auswahlkriterien hat keine direkte Auswirkung auf den Haushalt.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja nein

Sachdarstellung:

Am 26.09.2024 wurden die Interessenten an einer Gewerbefläche in Ostbevern, die in den letzten Jahren eine Interessenbekundung bei der Wirtschaftsförderung eingereicht hatten, in einem Anschreiben informiert, dass die Gemeinde Ostbevern ein Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet Nord veräußert. Darüber hinaus wurde die Information mit Start des Bewerbungsverfahrens am 30.09.2024 auf der Homepage der Gemeinde Ostbevern veröffentlicht.

Das Exposé zum Gewerbegrundstück (Anlage 1) vermittelte die Eckdaten zum Verkaufsobjekt und den Ablauf des Vergabeverfahrens. Der einheitliche Bewerberbogen (Anlage 2), der für die Grundstücksvergaben erarbeitet wurde, gab zudem noch eine Einführung zum Thema „Das knappe Gut der Fläche“, eine Erläuterung zum Auswahlverfahren und Ausfüllhinweise. Darüber hinaus hatten die Interessenten die Möglichkeit, sich von der Wirtschaftsförderung hinsichtlich Ihrer Fragen zum Verfahren, beraten zu lassen, wovon ein Teil der Bewerber Gebrauch gemacht hat.

Innerhalb des Bewerbungszeitraumes von 6 Wochen sind für das Gewerbegrundstück, Flurstück 283, Flur 22, insgesamt 10 Bewerbungen eingegangen. Es wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt weder eine Vorentscheidung über die Vergabe getroffen, noch wurde eine Empfehlung seitens der Verwaltung ausgesprochen.

Aus dem Bewerberbogen lassen sich die grundlegenden Auswahlkriterien bereits ableiten. Die Kriterien orientieren sich zum einen an denen, die im Rat am 05.10.2021 vorgestellt wurden und auf eine breite Zustimmung gestoßen waren. Zum anderen sind die Empfehlungen des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen aus der Handreichung „Nachhaltigkeitskriterienkatalog für die Entwicklung und Vergabe bestehender und neu zu planender Gewerbegebiete“ in den Bewerberbogen eingeflossen.

Auf diesen Grundlagen wurden die Auswahlkriterien fixiert und ergänzt, ein Vorschlag zur Gewichtung der Kriterien sowie eine nachvollziehbare Punktevergabe (mit Werten von 0 bis 3 sowie Sonderpunkte) erarbeitet, die im Folgenden erläutert werden. Im Anschluss ergänzt ein Auswertungsbeispiel anhand von drei fiktiven Unternehmen die Erläuterungen.

Vergabekriterien für Gewerbeflächen in Ostbevern

Auswahlkriterium 1: Herkunftsort

Die Gemeinde Ostbevern kann seit mehreren Jahren die große Nachfrage nach Gewerbeflächen nicht bedienen. Es gibt eine Vielzahl an Unternehmen vor Ort, die Er-

weiterungsbedarf und somit Flächenbedarf signalisiert haben. Zudem besteht eine Nachfrage an Flächen für Existenzgründungen.

Punkteverteilung:

- 3 Punkte bei Lage im Ortsradius von bis zu 5 km
- 2 Punkte bei Lage im Ortsradius von bis zu 10 km
- 1 Punkt bei Lage im Ortsradius von bis zu 20 km
- 0 Punkte außerhalb des Radius von 20 km

*Gewichtung des Kriteriums: **20 %***

Das Kriterium/Die Punktzahl wird mit 20% gewichtet, damit den flächensuchenden Unternehmen, die bereits vor Ort sind, eine Perspektive für eine Weiterentwicklung in Ostbevern gegeben werden kann.

Auswahlkriterium 2: Arbeits- und Ausbildungsmarkt

Für die Bewertung erfolgt die Berechnung der Flächeninanspruchnahme durch 1 Vollbeschäftigten. Ermittelt wird, wieviel Gewerbefläche kommt auf einen Vollzeitarbeitsplatz. Dabei kann auf der Grundlage der Bestandsdaten (GF in qm/Arbeitsplatz IST) nicht für alle eingereichten Konzepte ein Wert ermittelt werden. Deshalb wird der Wert mit der Planung/Prognose für das Jahr 2026, der 2. Berechnungsgrundlage (GF in qm/Arbeitsplatz NEU) ermittelt. Die Gewerbefläche wird dabei auf 2000 qm gerundet.

Berechnung: 2000 qm GF geteilt durch die Anzahl der Vollzeitarbeitsplätze (inklusive der Auszubildenden)

Beispiel: $2000 \text{ qm} / 10 = 200 \text{ qm/Arbeitsplatz}$

Punkteverteilung:

- 3 Punkte für 1 Vollzeitarbeitsplatz auf einer Fläche bis zu 150 qm
- 2 Punkte für 1 Vollzeitarbeitsplatz auf einer Fläche von 151 bis 300 qm
- 1 Punkt für 1 Vollzeitarbeitsplatz auf einer Fläche von 301 bis 450 qm
- 0 Punkte für 1 Vollzeitarbeitsplatz auf einer Fläche über 450 qm

Es wird zudem 1 Sonderpunkt vergeben, wenn der Betrieb ausbildet (Ausbildungsbetrieb IST) und es wird ein 1 Sonderpunkt vergeben, wenn der Betrieb durch die Erweiterung weitere bzw. neue Ausbildungsplätze schaffen möchte (Ausbildungsbetrieb NEU). Aus den Punkten für die Gewerbefläche (GF) pro Arbeitsplatz und den Sonderpunkten ergibt sich die Gesamtpunktzahl für das Auswahlkriterium.

*Gewichtung des Kriteriums: **20 %***

Die Stärkung und Ausweitung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat eine wichtige Bedeutung und wird mit 20% gewichtet.

Auswahlkriterium 3: Wirtschaftskraft

1) Für die Bewertung wird die Gewerbesteuer in Bezug auf den geplanten Gewerbeflächenverbrauch (je qm) berechnet. Dabei wird der Mittelwert aus dem Gewerbesteuerdurchschnitt der Jahre 2021 bis 2023 verwendet. Der Mittelwert wird durch die Gewerbefläche von 2000 qm geteilt. Dies ergibt die zu erwartende durchschnittliche Gewerbesteuer pro qm.

Berechnung: Mittelwert Gewerbesteuer geteilt durch 2000 qm GF

Beispiel: 8000 €/2000 qm = 4€/qm

Punkteverteilung:

- 3 Punkte bei mehr als 10 €/qm
- 2 Punkte bei 5,1 bis 10 €/qm
- 1 Punkt bei 0,1 bis 5 €/qm
- 0 Punkte bei keiner Angabe

2) Über den Bewerberbogen wurde die Vernetzung innerhalb der Region bzgl. kooperierender Unternehmen und Auftragnehmer erfragt. Darüber kann ein Eindruck über die Kooperationsfähigkeit gewonnen werden, wie stark der Betrieb lokal und regional etabliert ist und/oder inwieweit ggfs. kreislaufwirtschaftliche Prozesse eine Rolle spielen.

Punkteverteilung:

- 3 Punkte für mehr als 20 Partner
- 2 Punkte für 10 – 20 lokale/regionale Partner
- 1 Punkt für 1 bis 9 lokale/regionale Partner
- 0 Punkte bei keiner Angabe

3) Es werden zudem Sonderpunkte vergeben. Es gibt einen Sonderpunkt für eine Existenzgründung. Existenzgründer haben i.d.R. keine Gewerbesteuerzahlungen vorzuweisen und erhalten 0 Punkte. Um Existenzgründer nicht zu benachteiligen, erhalten sie für die Gründungsidee und die Bereitschaft zu Gründen einen Sonderpunkt, da auch perspektivisch mit Gewerbesteuerzahlungen zu rechnen ist.

Einen Sonderpunkt gibt es zudem für die Unternehmen/Existenzgründende, deren Unternehmung Innovationskraft zu gesprochen werden kann. Die Einschätzung ist bei der Auswertung zu begründen.

Die Punkte für die Summe der Gewerbesteuer der letzten 3 Jahre in Bezug zum geplanten Flächenverbrauch und die Punkte für die regionale Vernetzung werden mit den Sonderpunkten addiert und ergeben die Punktzahl für die Wirtschaftskraft.

Gewichtung des Kriteriums: **25 %**

Die Gewerbesteuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen von Kommunen. Sie

hängt von der lokalen Wirtschaftskraft ab und ist starken Schwankungen unterworfen. Zur Sicherung künftiger Gewerbesteuererinnahmen erfolgt die Gewichtung des Kriteriums mit 25%.

Auswahlkriterium 4: Umwelt- und Klimaschutz

Zum Drei-Säulen-Modell der Nachhaltigkeit gehört neben den beschriebenen sozialen und ökonomischen Säulen die ökologische Säule. Über den Bewerberbogen wurde nach bestehenden Maßnahmen zum Schutz von Umwelt und Klima am derzeitigen Standort gefragt und nach den geplanten Maßnahmen. Beides wird addiert, da die Bestandsmaßnahmen i.d.R. auch am neuen Standort gesetzt sind und durch weitere ergänzt werden sollen. Einige Bewerber betonen dabei auch das Ziel der Entwicklung zum CO₂-freien/klimaneutralen Unternehmen.

Punkteverteilung:

- 3 Punkte bei mehr als 6 Maßnahmen
- 2 Punkte bei 4 bis 6 Maßnahmen
- 1 Punkt bei 1 bis 3 Maßnahmen
- 0 Punkte bei keiner Angabe

Gewichtung des Kriteriums: 15 %

Mit dem Ziel der Gemeinde, ab 2035 klimaneutral zu agieren, ist es unumgänglich, dass auch auf Gewerbeflächen Maßnahmen für Umwelt- und Klimaschutz mitgeplant und umgesetzt werden und die Betriebe die Flächen in Richtung Klimaneutralität gestalten. Das Kriterium wird mit 15% gewichtet.

Auswahlkriterium 5: Lokales Engagement

Firmen zeigen ihre Ortsverbundenheit mit Hilfe von Aktivitäten in Vereinen oder durch Unterstützungsangebote und Sponsoring für das Gemeinwesen, z. B. in sozialen Einrichtungen, Sportvereinen, Kitas und Schulen. Für lokales Engagement kann ein Sonderpunkt erzielt werden.

Gewichtung des Kriteriums: 5 %

Das Kriterium wird mit 5 % gewichtet, da sich die Ortsverbundenheit von Betrieben positiv auf die Entwicklung des Gemeinwesens auswirkt.

Auswahlkriterium 6: Städtebauliche Aspekte

Es gibt städtebauliche Gründe oder ortsentwicklungspolitische Aspekte für eine notwendig gewordene Verlagerung eines Unternehmens, z.B. wenn die Nutzung im Ortskern oder in einem Wohngebiet nicht mehr verträglich ist (Lärmemissionen, Stellplatzprobleme, usw.). Besteht bei Bewerbern am derzeitigen Standort eine städtebauliche Mängellage wird dafür ein Punkt vergeben.

Gewichtung des Kriteriums: 10 %

Wenn städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen, bedarf es zum Wohl der Allgemeinheit einer städtebaulichen Neuordnung. Dieses Kriterium wird mit 10 % gewichtet.

Auswahlkriterium 7: Wartezeit/Dringlichkeit

Wie unter Kriterium 1 bereits beschrieben, gibt es Betriebe, die bereits eine lange Wartezeit für den Erwerb einer Gewerbefläche zu verzeichnen haben. Darüber hinaus kann es andere Gründe der Dringlichkeit für einen Standortwechsel geben, z. B. wenn ein Mietvertrag befristet ist und nicht weiter verlängert werden kann. Dem trägt das letzte Kriterium Rechnung.

Punkteverteilung:

- 3 Punkte bei einer Wartezeit von mehr als 9 Jahren
- 2 Punkte bei einer Wartezeit von mehr als 6 Jahren
- 1 Punkt bei einer Wartezeit von mehr als 3 Jahren
- 0 Punkte, wenn es noch keine Interessenbekundung bisher gab oder diese noch keine 3 Jahre her ist

Gewichtung des Kriteriums: 5 %

Für die Vergabe des Grundstücks ist der Gemeinderat zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zwingend an die Kriterien gebunden, weil bisher noch kein Beschluss dazu gefasst wurde. Es ist sinnvoll, zunächst den Beschluss über die Kriterien zu treffen.

Unabhängig davon, kann eine Entscheidung über die Vergabe im nicht öffentlichen Teil dieser Sitzung erfolgen. Vorsorglich wurde der Punkt auf die Tagesordnung genommen.

Auswertung 3 fiktiver Bewerber

	Kriterium / Firma	Gewicht in %	Bewerber 1		Bewerber 2		Bewerber 3	
			A		B		C	
1	Herkunftsort	20	3	0,6	1	0,2	3	0,6
	GF in qm/Arbeitsplatz IST		300 qm/AP		0		75 qm/AP	
	GF in qm/Arbeitsplatz NEU		500 qm/AP		285 qm/AP		250 qm/AP	
	GF/Arbeitsplatz Punkte		0		2		2	
	Ausbildungsbetrieb IST <i>SoPunkt</i>		1		0		0	
	Ausbildungsbetrieb NEU <i>SoPunkt</i>		1		0		1	
2	Arbeits- und Ausbildungsmarkt	20	2	0,4	2	0,4	3	0,6
	Durchschnittl. Gewerbesteuer/GF		2 €/qm		0 €/qm		2,50 €/qm	
	Gewerbesteuerleistung Punkte		1		0		1	
	Regionale Vernetzung Punkte		3		1		2	
	Existenzgründung <i>SoPunkt</i>		0		1		0	
	Innovationskraft <i>SoPunkt</i>		0		1		1	
3	Wirtschaftskraft	25	4	1	3	0,75	4	1
	Maßnahmenanzahl aktuell		2		0		0	
	Maßnahmen neu/zusätzlich		1		9		5	
4	Umwelt- und Klimaschutz	15	1	0,15	3	0,45	2	0,3
5	Engagement vor Ort <i>SoPunkt</i>	5	0	0	1	0,05	1	0,05
6	Städtebauliche Aspekte <i>SoPunkt</i>	10	0	0	0	0	1	0,1
7	Wartezeit/Dringlichkeit	5	1	0,05	1	0,05	2	0,1
	GESAMT	100	11		11		16	
	Ranking nach Punkten		2.		2.		1.	
				2,2		1,9		2,75
	Ranking nach Punkten mit Gewicht		2.		3.		1.	

Karl Piochowiak
 Bürgermeister

Dr. Michael König
 Fachbereichsleitung

Yvonne Ganzert
 Sachbearbeitung

Anlagen

Vorlage 2024/184, Anlage 01 - Exposé GS GE Nord

Vorlage 2024/184, Anlage 02 - Bewerberbogen GS GE Nord