

Richtlinie für die Vergabe von Gewerbegrundstücken für das Gewerbegebiet Gutenbergstraße in Greven

Inhalt

1. Ausgangslage.....	1
2. Anwendungsbereich.....	1
3. Vergabekriterien.....	1
3.1 Soziale Kriterien.....	2
3.2 Ökonomische Kriterien.....	4
4. Vergabeverfahren.....	5
4.1 Schritt 1	7
4.2 Schritt 2	8
5. Ausblick.....	10



Titel: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: Stadt Greven)

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 02.03.2022 hat der Rat der Stadt Greven die Verwaltung beauftragt Vergabekriterien für Gewerbegrundstücke in Greven zu erstellen. Nachfolgende Richtlinie wurde federführend von der Wirtschaftsförderung Greven (GFW) entwickelt.

Anlass hierfür ist die nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Gutenbergstraße durch die ca. 29.000 m² Gewerbeflächen geschaffen werden. Auch nach der Entwicklung dieses Gewerbegebiets verfügt die Stadt Greven nur noch über ein begrenztes Angebot an kleinteiligen Gewerbeflächen. Da die Nachfrage nach Flächen das Angebot voraussichtlich vielfach übersteigen wird, wird zukünftig ein neuer Ansatz bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken verfolgt. Besonders unter dem Aspekt des Klima- und Umweltschutzes ist mit dem noch verfügbaren Boden sparsam und sorgsam umzugehen. Aufgrund des Bebauungsplans und den unterschiedlichen Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf die je nach Lage des Grundstückes zulässigen Lärmkontingente, können nicht alle Firmen alle Grundstücke gleichermaßen beanspruchen.

2. Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich dieser Richtlinie gilt für das Erweiterungsgebiet Gutenbergstraße gemäß dem Bebauungsplan 20.4. Nach öffentlichem Aufruf können sich alle Unternehmen auf Grundstücke des Erweiterungsgebietes der Gutenbergstraße bewerben. Eine Bewerbung auf ein konkretes Grundstück ist nicht möglich. Eine konkrete Zuteilung erfolgt auf Grundlage einer Vergaberangliste (s. Kapitel 4) durch die Verwaltung.

3. Vergabekriterien

Die Vergabe von Grundstücken erfolgt in einem zweiteiligen Verfahren. In Schritt 1 werden die Mindestanforderungen anhand sozialer und ökonomischer Kriterien im Rahmen eines Punkteverfahrens geprüft. Ökologische Kriterien finden in diesem Schritt noch keine Berücksichtigung, weil der Bebauungsplan 20.4 schon hohe ökologische Festsetzungen enthält. Um diejenigen Gewerbebetriebe nicht zu benachteiligen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus besonders nachhaltig sind, werden in Schritt 2 ökologische Kriterien als Bonus bewertet. Insgesamt können in Schritt 1 maximal 65 Punkte erreicht werden. Um bei der Vergabe berücksichtigt zu werden, sind

32 die Mindestpunktzahlen bei den jeweiligen Kriterien oder insgesamt mindestens 40
33 Punkte zu erreichen.

34

35 **3.1 Soziale Kriterien**

36 Die sozialen Kriterien berücksichtigen in unterschiedlicher Gewichtung die
37 Beschäftigung von Geflüchteten und Menschen mit Inklusionshintergrund, die
38 Branchenzugehörigkeit sowie die Standortverbundenheit. Erwartet werden bei einer
39 Maximalpunktzahl von 25 Punkten, mindestens 10 Punkte.

40

Kriterium	Punktzahl	Erklärung
Beschäftigung von Geflüchteten	0: 0 1: 2,5 >1: 5	Darlegung eines sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisses, Angabe zur Art der Beschäftigung (Vollzeit, etc.)
Anerkannter Inklusionsbetrieb	ja: 5	Nachweis ist vorzulegen
Branchenzugehörigkeit	Handwerk und DL = 5 Weitere Branchen = 2,5 Logistik = 0 *Zuordnung analog zu Anlage 1	Grundlage NACE-Codes (Aufteilung nach Wirtschaftszweigen)
Standortverbundenheit	Greven = 10 Nachbarschaft = 5 Überregional = 0	Hauptsitz in Greven bzw. Nachbarschaft (die an Greven angrenzenden Kommunen)

41

42

43 Erläuterung:

44 In den vergangenen Jahren hat die Stadt Greven vermehrt geflüchtete Menschen
45 aufgenommen. Daraus resultiert zum Teil ein Arbeitskräftepotential. Unternehmen
46 erhalten Vergabepunkte, wenn sie nachweislich geflüchteten Menschen einen
47 Arbeitsplatz in einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis
48 anbieten. Bei der Anstellung eines Geflüchteten bekommen die Unternehmen 2,5
49 Punkte, sind es mehr als einer, können fünf Punkte erzielt werden. Unter geflüchteten
50 Menschen im Sinne dieser Richtlinie werden alle Personen mit einem anerkannten
51 Flüchtlings- oder Asylstatus bezeichnet, die seit mind. einem Jahr im Unternehmen
52 beschäftigt sind und eine Bleibeperspektive haben.

53 Ebenso wirkt sich die Beschäftigung von Menschen mit Inklusionshintergrund positiv
54 auf die Vergabe aus. Unternehmen, die mindestens 30% der Mitarbeiter mit einem
55 Inklusionshintergrund eingestellt haben und somit offiziell als Inklusionsbetrieb gelten
56 können, erhalten 5 Punkte. Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

57 Durch diese beiden Aspekte nimmt die Stadt Greven ihr soziales
58 Verantwortungsbewusstsein wahr und untermauert die Bedeutung der
59 Chancengleichheit in der Bevölkerung.

60 Aufgrund der derzeitigen Struktur des Bestandsgebietes mit vielen
61 Handwerksbetrieben, die vermehrten Anfragen aus den Branchen Handwerk und
62 Dienstleistungen und die kleinteiligen Grundstücke werden eine Höchstpunktzahl von
63 fünf Punkten an Firmen aus den beiden genannten Branchen vergeben. Dies hat zudem
64 den Vorteil, dass der Branchenmix der Stadt Greven weiter gefördert wird. Weitere
65 Branchen, wie z.B. das produzierende Gewerbe, erhalten 2,5 Punkte. Branchen wie die
66 Logistik werden auch aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs mit 0 Punkten bewertet.
67 Die NACE-Codes beschreiben eine Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008). In
68 Anlage 1 und Anlage 2 sind zum einen eine komprimierte Fassung mit den
69 Hauptabschnitten A-U der NACE-Codes dargestellt und den jeweiligen Punkten für die
70 Unternehmen aus den jeweiligen Bereichen angegeben. Außerdem wurden bereits ein
71 paar Ausnahmen aufgeführt. Eine ausführliche Darstellung ist der Anlage 2 zu
72 entnehmen.

73

74 Eine Übersicht der Unternehmen, die in den letzten fünf Jahren Interesse an einem
75 kleinen Gewerbegrundstück (1.000 - 3.500 m²) in Greven gezeigt haben, macht
76 deutlich, dass ein Großteil der Interessenten aus Greven kommt. Um überhaupt noch
77 den Bedarf der Grevener Unternehmen decken zu können, werden im Rahmen der
78 Vergabe Unternehmen, die seit mindestens einem Jahr ihren Sitz in Greven haben,
79 höher bepunktet (10 Punkte). Lediglich an Greven angrenzende Kommunen
80 (Altenberge, Nordwalde, Emsdetten, Saerbeck, Ladbergen, Telgte, Ostbevern, Münster)
81 erhalten 5 Punkte. Expansionswilligen Bestandsunternehmen soll so vorrangig die
82 Chance gegeben werden, sich am Standort zu erweitern und neue wohnortnahe
83 Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen.

84

85 **3.2 Ökonomische Kriterien**

86 Bei den ökonomischen Kriterien (Ausbildungsplätze, Arbeitsplatzdichte, Umsatz,
87 Gewinn) sind maximal 40 Punkte zu erreichen. Hier wird eine Mindestpunktzahl von
88 20 Punkten erwartet.

89 Berücksichtigung finden hier auch die Ausbildungsaktivitäten der Unternehmen. So
90 erhalten Unternehmen, die ein anerkannter Ausbildungsbetrieb sind und mindestens
91 pro Ausbildungsjahr einen Auszubildenden beschäftigen bereits 5 Punkte. Bildet das
92 Unternehmen mehr als einen Auszubildenden aus, erhält es 7,5 Punkte. Den
93 Maximalwert von 10 Punkten erreichen Unternehmen, die mindestens zwei
94 Auszubildende in zwei unterschiedlichen Ausbildungsberufen beschäftigen.

95 Im Zuge der Vergabe erhalten Unternehmen, die möglichst viele hochwertige
96 Arbeitsplätze in Bezug auf die Grundstücksfläche schaffen, eine höhere Punktzahl.
97 Maßgeblich ist die sog. Vollzeitäquivalente. Hat eine Firma einen Mitarbeiter in Teilzeit
98 beschäftigt, ist dieser nicht als vollwertiger Arbeitsplatz zu werten. Zugrunde gezogen
99 wird hier die aktuelle Mitarbeiterzahl in Bezug zur gewünschten Grundstücksgröße,
100 basierend auf einer Grundstücksgröße von 1.000m².

101

102 **Arbeitsplatzdichte** (Vollzeitäquivalente Stelle /m² Nutzfläche)

103	a) < 2 Arbeitsplätze / 1.000m ²	0 P
104	b) 2 Arbeitsplätze / 1.000m ²	2,5 P
105	c) 3-4 Arbeitsplätze / 1.000m ²	5 P
106	d) 5-6 Arbeitsplätze / 1.000m ²	7,5 P
107	e) > 6 Arbeitsplätze / 1.000m ²	10 P

108

109 Möchte ein Unternehmen ein 1.000m² großes Grundstück, besteht aber derzeit nur aus
110 zwei Mitarbeitern, so erhält es 2,5 Punkte. Beschäftigt ein Unternehmen 3-4 Mitarbeiter,
111 so bekommt es 5 Punkte, bei 5-6 Mitarbeitern 7,5 Punkte und bei mehr als 6
112 Mitarbeitern erhält das Unternehmen den Maximalwert von 10 Punkten. Kauft ein
113 Unternehmen 2.000m² und hat 10 Arbeitsplätze, so bekommt es umgerechnet auf die
114 Arbeitsplätze auf 1.000m² 7,5 Punkte gutgeschrieben. Ergo wird der Maximalwert von
115 10 Punkten für ein 2.000m² großes Grundstück erst bei mehr als 12 Mitarbeitern
116 erreicht. Für die Berechnung wird der Dreisatz herangezogen.

117 Auch die Umsatz- und Gewinnentwicklung der letzten fünf Jahre werden betrachtet. Je
118 positiver die Entwicklung, desto höher die Anzahl der Punkte. Ab 2025 wird das
119 Jahr 2019 als Referenzjahr herangezogen, um die Corona bedingten Verluste
120 unberücksichtigt zu lassen. Je höher der Gewinn des Unternehmens, desto höher der
121 Gewerbesteuerertrag. 5 Punkte erhalten Unternehmen für eine positive Umsatz- und
122 Gewinnentwicklung von 5 – 24,99 %. Für 25 - 49,99 % erhalten Unternehmen
123 7,5 Punkte und für 50 % oder mehr 10 Punkte.

124

125 Gesondert betrachtet werden sogenannte Start-ups und Existenzgründer. Dies sind
126 Unternehmen, die im Sinne dieser Richtlinie vor weniger als fünf Jahren gegründet
127 wurden. Start-ups zeichnen sich durch eine innovative Geschäftsidee aus, die ein
128 Produkt oder eine Dienstleistung inkludieren, die sich noch nicht auf dem Markt
129 befinden. Dies unterscheidet sich von einer Existenzgründung, da jede Anmeldung
130 eines Kleingewerbes bereits den ersten Schritt in die Selbstständigkeit darstellt.

131 Hier obliegt die Einzelfallentscheidung zur Grundstücksvergabe dem Bürgermeister der
132 Stadt Greven, soweit die Zuständigkeitsordnung eine Beteiligung des HWFA/Rat nicht
133 erfordert.

134

135 **4. Vergabeverfahren**

136 Vor Beginn des eigentlichen Vergabeverfahrens werden Aspekte der ökologischen
137 Nachhaltigkeit durch folgende Verankerungen im Bebauungsplan festgesetzt:

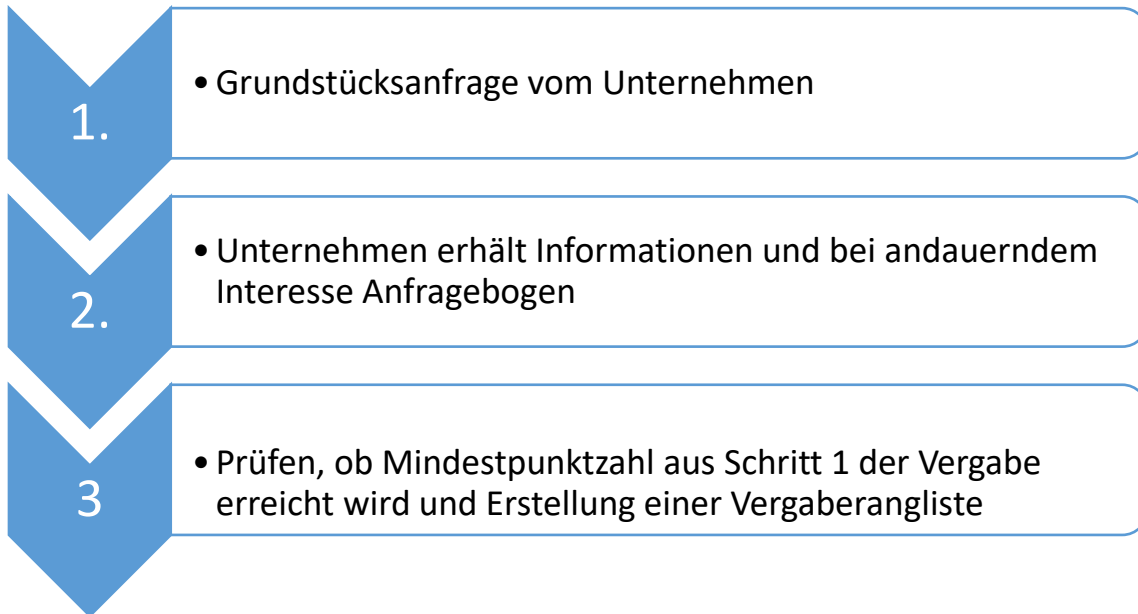
- 138 • Photovoltaik auf 80 % der Dachflächen
- 139 • Extensive Dachbegrünung auf 80 % der Dachflächen
- 140 • Fassadenbegrünung bei einer fensterlosen Außenfassadenlänge ab 50 m
- 141 • Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
- 142 • Einfriedung der Grundstücksgrenzen mit 1,50 m breiten Hecken

143 Dadurch kommt die Stadt Greven dem politischen Wunsch nach mehr Nachhaltigkeit
144 in Gewerbegebieten nach. Über die festgesetzten Aspekte im B-Plan hinaus werden
145 weitere ökologische Kriterien gesondert betrachtet und ermöglichen dem
146 Unternehmen einen finanziellen Bonus. Je mehr Punkte aus dem Maßnahmenkatalog
147 umgesetzt werden, desto höher der Bonus.

148 Die Abwicklung der Vergabe soll über ein zweiteiliges Verfahren realisiert werden,
149 welches im nachfolgenden Diagramm skizziert wird:

150 **Schritt 1:**

151



152

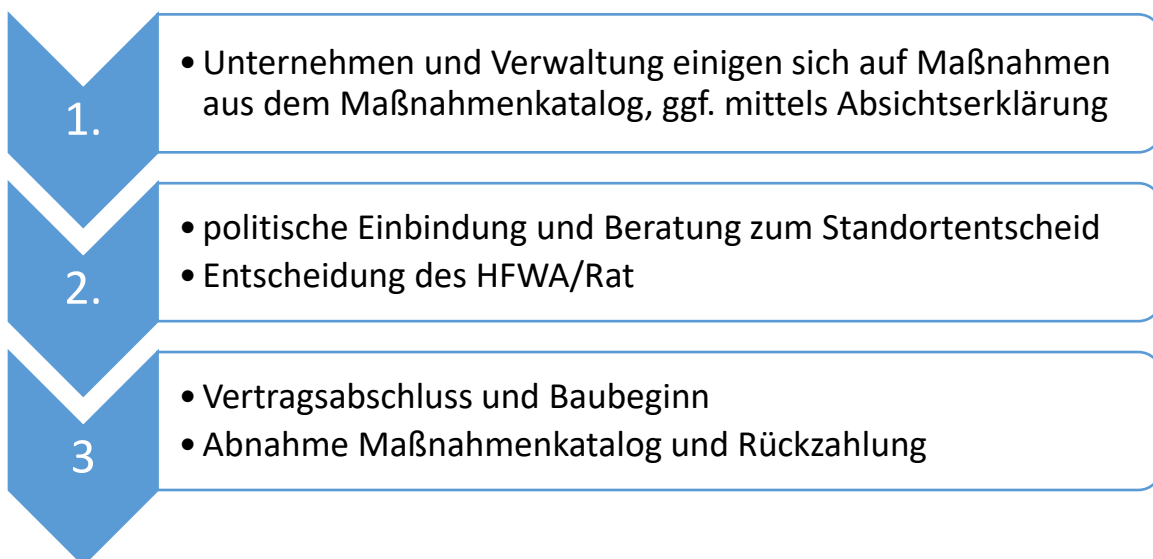
153

154 Bei Punktgleichstand auf der Vergaberangliste entscheidet der Bürgermeister über die
155 Platzierung.

156

157 **Schritt 2:**

158



159

160

161 **4.1 Schritt 1**

162 Im ersten Schritt erhalten alle Unternehmen einen digitalen Erhebungsbogen, welcher
163 der Wirtschaftsförderung einen ersten Überblick über das Unternehmen ermöglicht.

164 Die erhobenen Grunddaten der Interessenten werden mit den zuvor definierten
165 Kriterien abgeglichen und plausibilisiert. Abgefragte Grunddaten sind:

166

- 167 • Rechtsform
- 168 • Tätigkeits- und Branchenfeld
- 169 • Umsatz- und Gewinnentwicklung
- 170 • Qualität und Anzahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze
- 171 • Arbeitsverhältnisse mit geflüchteten Menschen oder mit Menschen mit
172 Inklusionshintergrund
- 173 • Angaben zum neuen Standort (benötigte Grundstücksgröße, Ausnutzung der
174 Flächen)
- 175 • Gründe für den Erwerb

176

177 Die erhobenen Daten werden in eine Bewertungsmatrix überführt. Erreicht ein
178 Unternehmen bei den sozialen und bei den ökonomischen Kriterien die
179 Mindestpunktzahl, kann in Schritt 2 übergegangen werden. Erreicht ein Unternehmen
180 in einem der beiden Bereiche die Mindestpunktzahl nicht, erhält es eine schriftliche
181 Absage. Eine Ausnahme wird gestattet, sofern ein Unternehmen bei der Addition der
182 Punkte beider Kriterien den Wert von 40 oder mehr erreicht. Das bedeutet zum Beispiel,
183 dass es bei den sozialen Kriterien mit 5 Punkten den Mindestwert nicht erreicht hat,
184 jedoch bei den ökonomischen Kriterien den Wert von 35 Punkten erzielt hat. Dies
185 ermöglicht dem Unternehmen dennoch die Überführung in Schritt 2.

186

187 Schritt 1 wird durch die Erstellung einer Rangliste abgeschlossen, die auf den jeweils
188 erreichten Punktzahlen der Unternehmen basiert. Diese Rangliste stellt die
189 Entscheidungsgrundlage für den Grundstückskauf dar. Dazu unterbreitet die Stadt
190 Greven einen konkreten Grundstücksvergabeplan.

191 **4.2 Schritt 2**

192 Im zweiten Schritt haben die Unternehmen die Gelegenheit eine Bonuszahlung zu
193 generieren. Hierfür müssen weitere ökologische Maßnahmen, die über die
194 Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen, anhand des folgenden
195 Maßnahmenkatalogs umgesetzt werden.

196 Der endgültige Grundstückspreis kann erst nach Abschluss der Vergabeleistung für den
197 Kanal- und Straßenbau festgelegt werden. Um den Grundstückspreis zu reduzieren
198 haben die Unternehmen die Möglichkeit aus drei Maßnahmenfeldern zu wählen. Je
199 mehr Maßnahmen sie umsetzen, desto höher ist ein möglicher Bonus. So kann die
200 Stadt Greven den Unternehmen die Möglichkeit geben, durch eine freiwillige
201 Umsetzung von ökologisch nachhaltigen Maßnahmen eine Förderung zu generieren.

202 Berücksichtigt werden dabei Komponenten aus den Bereichen Erneuerbare Energien,
203 Energieeffizienz und Biodiversität. Die Unternehmen sollen angeregt werden, sich
204 frühzeitig mit der Nutzung und Konzeption dieser Maßnahmen auseinander zu setzen.

205 Durch die Berücksichtigung folgender Maßnahmen können entsprechende
206 Punktzahlen erreicht werden:

207

208 1. Wärme –und oder Stromspeicher in Abhängigkeit zum Jahresstromverbrauch

209

210 Durch den Vergleich zum Jahresstromverbrauch kann gewährleistet werden,
211 dass jedes Unternehmen einen für sich entsprechenden Speicher je nach
212 (Energie-)Bedarf auswählt. Deckt bspw. der Stromspeicher den
213 Jahresstrombedarf weniger als 50 % ab, werden 5 Punkte abgezogen. Werden
214 50-74,99 % abgedeckt, werden 2,5 Punkte abgezogen. Bei mehr als 75 % erfolgt
215 kein Abzug.

216

- 217 • Keines von beiden: 0 Pkt.
- 218 • Wärme- oder Stromspeicher: 5 Pkt.
- 219 • Wärme- und Stromspeicher: 10 Pkt.

220

221 2. Blumenwiesen, Blühstreifen, erweiterte Einfriedung mit Hecken, Anpflanzung
222 von Bäumen

223 Blumenwiesen/ Blühstreifen:

224	Grundstücke kleiner 1.500 m²	
225		
226	• Unternehmen legt < 3 % mit Blumen etc. an:	0 Pkt.
227	• Bepflanzung von 3 – 6 % der Grundstücksfläche:	5 Pkt.
228	• Bepflanzung von > 6 %:	10 Pkt.

229		
230	Grundstücke ab 1.500 m²	
231	• Unternehmen legt < 6 % Blumen etc. an:	0 Pkt.
232	• Unternehmen bepflanzte 6 -10 % des Grundstückes:	5 Pkt.
233	• Unternehmen bepflanzte > 10 % des Grundstückes:	10 Pkt.

234		
235	<u>Einfriedung mit Hecken:</u>	
236		
237	• Einfriedung von 2,00 m oder mehr entlang einer Grundstücksseite:	5 Pkt.
238	• Einfriedung von 2,00 m oder mehr entlang mehrerer	
239	Grundstücksseiten:	10 Pkt.

240		
241	<u>Anpflanzung von Bäumen (Stammumfang 10 - 12cm)</u>	
242		
243	• Pro vier Stellplätze zwei Bäume:	5 Pkt.
244	• Pro vier Stellplätze mehr als zwei Bäume:	10 Pkt.

245		
246	3. <u>Energetische Bauqualität der Wohn- und Bürogebäude</u>	
247		
248	• Bauweise nach GEG 2023 im EH 55 Standard:	5 Pkt.
249	• Bauweise nach GEG 2023 im EH 40 Standard:	10 Pkt.

250

251 Um einen finanziellen Bonus zu erhalten, ist eine Mindestpunktzahl von 5 Punkten zu

252 erreichen. So kann durch die Umsetzung einzelner Teilmaßnahmen schon ein Bonus

253 durch das Unternehmen erreicht werden. Die Mindestanzahl von 5 Punkten führt zu

254 einem Bonus von 5 €/m². Um einen Bonus von 10 €/m² zu erzielen, sind 15 oder

255 20 Punkte notwendig. Für 25 Punkte werden 15 €/m² und für 30 Punkte (Maximalwert)

256 werden 20 €/m² erstattet.

257 Schritt 2 des Verfahrens wird in einem gemeinsamen Termin zwischen

258 Grundstücksinteressenten und Verwaltung besprochen. Dem Unternehmen wird nach

259 Vertragsabschluss eine Frist von vier Jahren eingeräumt, um die Umsetzung aller
260 bonusrelevanten Maßnahmen nachzuweisen. Grundsätzlich haben die Unternehmen
261 eine Bauverpflichtung von zwei Jahren.

262

263 **5. Ausblick**

264 Das Vergabeverfahren für das Gewerbegebiet Gutenbergstraße wird nach seinem
265 Abschluss evaluiert. In Hinblick auf die Erschließung weiterer Gewerbegebiete soll
266 diese Vergaberichtlinie als Grundlage dienen.

267 **Anlage 1:**

Abschr	Titel	Kodes	Punkte	Ausnahme 1	Ausnahme 2	Ausnahme 3	Punkte (neu)
A	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	01-03.22.0	0				
B	Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	05-09.90.0	0				
C	Verarbeitendes Gewerbe/ Herstellung von Waren	10-33.20.0	2,5	10.1-10.12.0	19-19.20.0	23.5-23.69	jeweils 0 P
D	Energieversorgung	35-35.30.0	5				
E	Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung	36-39.00.0	0				
F	Baugewerbe/ Bau	41-43.99.9	5				
G	Handel; Instandhaltung und Reparatur von KFZ	45-47.99.9	2,5	45.20.2	47-47.99.99		jeweils 0 P
H	Verkehr und Lagerei	49-53.20.0	0				
I	Gastgewerbe/ Beherbergung und Gastronomie	55-56.30.9	0				
J	Information und Kommunikation	58-63.99.0	5	59.14			hier 0 P
K	Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	64-66.30.0	2,5				
L	Grundstücks- und Wohnungswesen	68-68.32.2	0				
M	Freiberufliche, wissenschaftliche und technische DL	69-75.00.9	5				
N	Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	77-82.99.9	0	81.3-81.30.9			hier: 5 P
O	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	84-84.30.0	0				
P	Erziehung und Unterricht	85-85.60.0	0				
Q	Gesundheits- und Sozialwesen	86-88.99.0	0				
R	Kunst, Unterhaltung und Erholung	90-93.29.0	0				
S	Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	94-96.09.0	0				
T	Private Haushalte mit Hauspersonal *	97-98.20.0	0				
U	Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	99-99.00.0	0				

T: *Herstellung von Waren und Erbringung von Dienstleistungen durch private Haushalte für den Eigenbedarf ohne ausgeprägten Schwerpunkt (Name des Gesamttitels)

C1: Schlachten und Fleischverarbeitung = 0 Punkte

C2: Kokerei und Mineralölverarbeitung = 0 Punkte

C3: Herstellung von Zement, Kalk, Beton und Gips = 0 Punkte

G1: Autowaschanlagen = 0 Punkte

G2: Einzelhandel, zentrenrelevante Produkte = 0 Punkte

J1: Kino = 0 Punkte

268 N1: Garten- und Landschaftsbau = 5 Punkte

269

270

271

272 **Anlage 2:**

273 siehe gesonderte Datei