

Vergabekriterien für die Vermarktung von städtischen Gewerbeflächen in Rheine: **Grundstock an Vergabekriterien**

Die Vermarktung städtischer Gewerbeflächen in Rheine soll künftig auf Grundlage von Vergabekriterien erfolgen. Diese Vergabekriterien stellen dabei ein strategisches Instrument des Gewerbeflächenmanagements dar und werden über ein Zielsystem hergeleitet.

Zielsystem zur Herleitung der Vergabekriterien

Bei der Ausarbeitung der Vergabekriterien wurde der Anspruch verfolgt, sowohl die unternehmerischen Voraussetzungen als auch das geplante Bauvorhaben sowie die Nutzung des Grundstückes in seiner Gesamtheit umfassend zu bewerten. Dabei flossen neben wirtschaftlichen Überlegungen auch städtebauliche, soziale, ökologische und nachhaltige Gesichtspunkte ein – stets mit dem Ziel, eine gemeinwohlorientierte und zukunftsfähige Entscheidung zu treffen.

Aufgabe einer zielgerichteten Gewerbeflächenvermarktung ist es, das „passende Unternehmen“ und das „passende Gewerbegrundstück“ zusammenzubringen. Dementsprechend beziehen sich die strategischen Ziele auch auf die beiden Dimensionen „Unternehmen“ und „Gewerbegrundstück“ bzw. „Betriebskonzept“. Als Betriebskonzept wird dabei die Planung verstanden, wie das Unternehmen das Grundstück nutzen und bebauen wird (Art und Umfang der Bebauung und Art der Nutzung). Für beide Dimensionen wurden je drei Ziele herausgearbeitet.

Die Ziele für die **Dimension „Unternehmen“** lauten wie folgt:

1. (dauerhafte) Erzielung von Gewerbesteuereinnahmen
2. Sicherung und Schaffung von (attraktiven) Arbeitsplätzen
3. Positiver Beitrag (des Unternehmens) für den Standort Rheine

Die Ziele für die **Dimension „Betriebskonzept & Grundstück“** lauten wie folgt:

4. Effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen und Ressourcen
5. Positiver Beitrag auf die städtebauliche Situation
6. Positiver Beitrag zu (ökolog.) Nachhaltigkeit und (Mikro-)Klima

Auf Grundlage dieser sechs Ziele werden im Folgenden die Vergabekriterien hergeleitet.

Entwicklung der Vergabekriterien

Zur Entwicklung der Vergabekriterien hat das Gewerbeflächenteam der EWG eine Vielzahl von Gesprächen auf unterschiedlichsten Ebenen geführt.

- In intensiven Einzel-Gesprächen mit den Fachabteilungen des Stadtkonzerns wurden fachbezogenen Bewertungsmaßstäbe und Maßnahmen für die einzelne Kriterien diskutiert und deren Ausgestaltung abgestimmt. Abgestimmt wurde ferner die Einbeziehung der Fachabteilungen in den Vergabeprozess. Die Fachexperten des Stadtkonzerns wurden demnach sowohl bei der Herleitung als auch im späteren Verlauf der Umsetzung der Vergabekriterien beteiligt und mitgenommen.
- Zudem wurde der Kontakt zu anderen Kommunen gesucht, die bereits Vergabekriterien verabschiedet und angewandt haben, diese teilweise bereits evaluiert und angepasst haben, oder sich ebenfalls im Prozess zur Entwicklung eines Kriterienkatalogs befinden. Hier konnten hilfreiche Informationen aus der Praxis gesammelt werden, die bei der Entwicklung und Ausgestaltung der Vergabekriterien eingeflossen sind.
- Hilfreich und informativ waren auch Veranstaltungen und Netzwerktreffen mit Vertretern anderer Kommunen oder Institutionen wie bspw. der Landeswirtschaftsförderung NRW.Global Business oder dem Städte- und Gemeindebund zum Thema „Vergabekriterien“. Auch die dort geführten Diskussionen flossen ebenfalls in die Ausarbeitung der Vergabekriterien ein.
- Weiterhin wurde vorgelagert zum Entscheidungsprozess der Austausch mit der Politik verfolgt. In einem Workshop mit allen Fraktionen Ende Oktober 2025 wurde seitens der EWG ein Diskussionsvorschlag an Vergabekriterien vorgelegt. In einem „Gallery Walk“ wurden zu den einzelnen Kriterien, die anhand von einheitlich aufgebauten Datenblättern dargestellt wurden, Informationen ausgetauscht und diskutiert. Auch der anschließende Prozess der Vergabe war Bestandteil dieser Diskussion. Im Ergebnis sind die politischen Hinweise und Anregungen in die finalen Vergabekriterien eingeflossen. Die Grundsystematik der Vergabekriterien wurde dagegen nicht berührt, da sie eine umfangreiche und detaillierte Betrachtung des Unternehmens mit zahlreichen Facetten (Ökonomie, Gesellschaft, Ökologie...), als auch das angestrebte Baukonzept (Architektur, Ökologie, Städtebau...) ermöglicht und somit eine gemeinwohlorientierte Bewertung darstellt.

Ausgehend von den sechs genannten Zielen wurden insgesamt 15 Vergabekriterien aufgestellt und jeweils eine Umsetzung für die Bewertung herausgearbeitet:

Ziel 1: (nachhaltige) Erzielung von Gewerbesteuerereinnahmen:

- Kriterium 1: Gewerbesteuerdichte
Bewertet wird die durchschnittliche Gewerbesteuerzahlung des Unternehmens in den *vergangenen 3 Jahren* bezogen auf die angefragte Grundstücksfläche. Abzustellen ist dabei grundsätzlich auf den Gewerbesteueranteil, der für den Standort Rheine zu erwarten ist.
- Kriterium 2: Umsatzdichte in 3 Jahren
Bewertet wird der erwartete durchschnittliche Umsatz *in den nächsten 3 Jahren* (Zukunftsperspektive) in Bezug zur Grundstücksgröße. Die erwartete Umsatzentwicklung ist vom Unternehmen nachvollziehbar herzuleiten.
- Kriterium 3: Bonität / Risikoklasse
Bewertet wird die Einstufung des Unternehmens bei Creditreform. Die Bonität ist ein wichtiger Indikator für die finanzielle Verfassung eines Unternehmens. Detaillierte Informationen aus der Creditreform-Auskunft können in der Begründung der EWG-Empfehlung zusätzlich aufgegriffen werden. Bsp: DRD-Index (Debitoren-Register Deutschland)

Ziel 2: Sicherung und Schaffung von (attraktiven) Arbeitsplätzen:

- Kriterium 4: Beschäftigungsdichte
Bewertet wird die Anzahl der Arbeitsplätze inkl. Auszubildende (in Vollzeitäquivalenten, VZÄ) im Verhältnis zur Grundstücksgröße – grundsätzlich zum Zeitpunkt der Bewerbung. In die Bewertung einfließen kann zudem eine (nachvollziehbare!) Darstellung zur erwarteten Entwicklung der Arbeitsplätze. In der Begründung der EWG-Empfehlung werden Informationen über potenzielle Arbeitnehmerüberlassungen, Anzahl Minijobs und befristete Verträge aufgeführt, in der Bepunktung aus Praktikabilitätsgründen jedoch nicht dargestellt.
- Kriterium 5: Ausbildungsquote
Bewertet wird die Anzahl der Auszubildenden in Bezug zur Grundstücksgröße – grundsätzlich zum Zeitpunkt der Bewerbung. In die Bewertung einfließen kann zudem eine (nachvollziehbare!) Darstellung zur erwarteten Entwicklung der Ausbildungsplätze bzw. der konkret geplante Start von Ausbildung.

- Kriterium 6: Entlohnungsniveau
Bewertet wird das Entlohnungsniveau der Mitarbeitenden als Indikator für die Qualität und Attraktivität der Arbeitsplätze. Der Vergleich zum branchenüblichen Niveau gibt Aufschluss über die Attraktivität und Qualität der Arbeitsplätze und trägt über die Einkommenssteuer zur Steuerkraft bei. Entscheidend ist das Lohnniveau, eine explizite Tarifbindung wird nicht gefordert, aber in der Begründung der EWG-Empfehlung positiv aufgenommen. Eine untertarifliche, unterdurchschnittliche Bezahlung wird nicht bepunktet.

Ziel 3: Positiver Beitrag (des Unternehmens) für den Standort Rheine:

- Kriterium 7: Unternehmensstruktur
Bewertet werden die Unternehmensstruktur und die Verortung des Unternehmens. Die Unternehmensstruktur gibt Hinweise auf die Standortbindung und den steuerlichen Gestaltungsspielraum, aber auch auf die Selbstständigkeit und Entscheidungshoheit des Standortes in Rheine.
- Kriterium 8: Branche
Bewertet wird die schwerpunktmäßige Branchenzugehörigkeit gemäß WZ 2008-Schlüssel / Branche – das Kriterium zählt somit auf das Thema „Zielgruppen“ ein: Handelt es sich um Unternehmen aus den identifizierten Leitbranchen / Kompetenzfeldern des Gewerbeflächenkonzeptes der Stadt Rheine und entspricht das Unternehmen der geplanten Ausrichtung des jeweiligen Gewerbegebietes? Bei der Entwicklung von Gewerbegebieten müssen passende Zielgruppen definiert werden.
- Kriterium 9: CSR – Corporate Sustainability Reporting
Bewertet werden die Auswirkungen des Unternehmens auf Umwelt und Gesellschaft unter Betrachtung der „Sozialen Aspekte“, der „Governance-Aspekte“ (Unternehmenspolitik) und der „Umweltaspekte“ (Bsp. Lieferketten, Kreislaufwirtschaft), hier jedoch lediglich auf Unternehmensebene, nicht in Bezug auf das konkrete Bauprojekt. Letztere werden im Kriterium 15 aufgegriffen. Ein Bericht auf Basis der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) ist nicht erforderlich, bewertet werden vielmehr Maßnahmen und Sachverhalte aus der Unternehmensbeschreibung.

Ziel 4: Effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen und Ressourcen:

- Kriterium 10: Bebauungsgrad
Bewertet wird der Umfang der baulichen Anlagen in Bezug zur Grundstücksgröße. Ziel ist eine hohe Ausnutzung der bereitgestellten Fläche. Neben der bebauten Grundfläche fließt auch die vertikale Bebauung (Baumassenzahl, Geschossflächenzahl) in die Bewertung ein. Bepunktet wird erst ab einem Bebauungsgrad von 30%, ein Ausschluss erfolgt bei einem Bebauungswunsch unter 20 %.
- Kriterium 11: Betriebliche Nutzung
Bewertet wird die (qualitative) *Nutzung* des Grundstückes – in Anlehnung an die Wertschöpfung auf der Fläche: was wird wie auf dem Grundstück schwerpunktmäßig "erarbeitet"? Hierbei wird Lagernutzung geringer eingestuft als eine Produktions- oder Handwerksnutzung. Ergänzend wird eine Büronutzung extra bepunktet.

Ziel 5: Positiver Beitrag auf die städtebauliche Situation:

- Kriterium 12: (qualitative) Bewertung der Gestaltung
Bewertet wird die qualitative *Gestaltung* des Betriebskonzeptes – sowohl in Bezug auf die Gebäude (Fassade, Kubatur ...) als auch den Freiraum (Grün, Beleuchtung...). Mögliche Aspekte der Stadtentwicklung am Altstandort werden in der Begründung der Bewertungsempfehlung der EWG gesondert dargestellt, ohne konkrete Bepunktung über die Vergabekriterien.
- Kriterium 13: Verkehrskonzept
Bewertet wird die Einbeziehung der Verkehre in das Betriebskonzept – sowohl mit Bezug zur Umsetzung auf dem Grundstück als auch mit Bezug auf die Auswirkungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

Ziel 6: Positiver Beitrag zu (ökolog.) Nachhaltigkeit und (Mikro-)Klima:

- Kriterium 14: Gebäudestandard / Energiekonzept
Bewertet wird die Energiebilanz des geplanten Standortes: Bepunktet wird u.a. der Anteil nachhaltiger Energieerzeugung über das gesetzliche Maß hinaus und der Energiestandard des Gebäudes lt. aktuellen KfW-Standards für Nichtwohngebäude.
- Kriterium 15: Verträglichkeit Umwelt
Bewertet werden Maßnahmen und Konzepte zur Verbesserung der Biodiversität. Bsp. sind die nachhaltige und sinnvolle Schaffung von Futterquellen und Brutstellen (Nistkästen). Bewertet werden zudem der Baustoffeinsatz und Maßnahmen für eine naturnahe, abflussverzögernde Entwässerung. Bei einem nachhaltigen und multifunktionalen Entwässerungskonzept werden flächensparende Maßnahmen zur Steigerung der Resilienz bei Starkregenereignissen bepunktet.

Hier ein tabellarischer Überblick des Zielsystems inkl. der Vergabekriterien:

Vergabekriterien für die Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Rheine

Externer Bereich - Bekanntgabe der Punkte an Interessenten + Politik

Interner Bereich - Details inkl. Gewichtung nicht an Interessenten

Dimension	Strategisches Ziel	Ziel-Beschreibung	Nr.	Vergabekriterium
Unternehmen	I (dauerhafte) Erzielung von Gewerbesteuereinnahmen	Bewertet wird die Bonität und die Finanzkraft des Unternehmens	1	Gewerbesteuerdichte
			2	Umsatzdichte in 3 Jahren
			3	Bonität / Risikoflasse
	II Sicherung & Schaffung von (attraktiven) Arbeitsplätzen	Bewertet wird die Arbeits- und Ausbildungssituation in Relation zur Flächeninanspruchnahme	4	Beschäftigungsdichte
			5	Ausbildungsquote
			6	Entlohnungsniveau
	III Positiver Beitrag für den (Wirtschafts-)Standort	Bewertet wird die Unternehmensstruktur, die Branche und der Beitrag für die Gesellschaft	7	Unternehmensstruktur
			8	Branche
			9	CSR - nach European Sustainability Reporting Standards (ESRS)
Betriebskonzept & Grundstück	IV Effiziente Nutzung der vorh. Flächen und Ressourcen	Bewertet wird der Bebauungsumfang & die Nutzung des Grundstücks	10	Bebauungsgrad
			11	Betriebliche Nutzung
	V Positiver Beitrag auf die städtebauliche Situation	Bewertet wird die Gestaltung und verkehrliche Nutzung des Grundstücks	12	qual. Bewertung der Gestaltung
			13	Verkehrskonzept
	VI Positiver Beitrag zu (ökolog.) Nachhaltigkeit und (Mikro-)Klima	Bewertet wird die Nachhaltigkeit des Konzeptes (Energiebilanz, Begrünung, Entwässerung, Rohstoffwahl)	14	Gebäudestandard / Energiekonzept
			15	Verträglichkeit Umwelt

Die Übersicht verdeutlicht, dass der Umfang der Kriterien und die einbezogenen Themen sehr weitreichend sind. Bezugnehmend auf das Gewerbeflächenkonzept wird diese Übersicht als „**Grundstock an Vergabekriterien**“ bewertet, der nachfolgend jeweils für die einzelnen Flächen und (Gewerbe- und Industrie-)Gebiete zu konkretisieren ist (Hinweis: Bei den Bestandsgebieten bleibt es bei dem jeweiligen gebietsbezogenen Kriterienkatalog). Diese systemimmanente, regelmäßige Befassung mit den Vergabekriterien hat folgende Vorteile:

- Es sind Feinjustierungen mit Bezug zu dem jeweiligen Gebiet und evtl. Änderungen in der Ziel-Priorisierung möglich.
- Die Vergabekriterien können an neue oder geänderte gesetzliche Regelungen und städtische Satzungen angepasst werden.
- Praktische Erfahrungen mit der Umsetzung der Vergabekriterien können berücksichtigt werden.

Das Erfordernis einer regelmäßigen Überprüfung der Vergabekriterien ist nicht zuletzt ein Ergebnis der Gespräche mit den Kommunen, die bereits Kriterien eingeführt haben.