

Ansiedlungsleitfaden

für das Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Süd in Rheine

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	2
2. ANLASS UND ZIEL DES ANSIEDLUNGSLEITFADENS	3
3. DIE ZIELGRUPPEN	4
3.1. ABLEITUNG DER ZIELGRUPPEN AUS DEM GEWERBEFLÄCHENKONZEPT	4
3.2. ANPASSUNG DER ZIELGRUPPEN AUF DAS GEWERBEGEBIET „OSNABRÜCKER STRASSE – SÜD“	5
4. DIE VERGABEKRITERIEN	6
4.1. ZIELSYSTEM DER VERGABEKRITERIEN FÜR INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIETE IN DER STADT RHEINE	6
4.2. VERGABEKRITERIEN – KONKRETES BEWERTUNGSSYSTEM FÜR DAS GEWERBEGEBIET OSNABRÜCKER STRASSE - SÜD.....	7
5. DER VERGABEPROZESS	11
5.1. DETAILLIERTER ABLAUF DES BEWERBUNGSPROZESSES.....	11
5.2. VERGABEEMPFEHLUNG	15
5.3. INFORMATIONEN AN DIE POLITIK	17

1. Einleitung

Mit dem Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Süd verfügt die Stadt Rheine über einen bedeutenden Entwicklungsstandort für die gewerbliche Nutzung, der einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt leisten soll. Die verkehrsgünstige Lage, die Nähe zu bestehenden Gewerbestrukturen sowie die Einbindung in das übergeordnete Stadt- und Verkehrssystem machen das Gebiet zu einem attraktiven Standort für Unternehmen unterschiedlicher Branchen. Gleichzeitig ist das verfügbare Flächenangebot begrenzt (zudem es sich um ein relativ kleines Gewerbegebiet handelt), sodass eine zielgerichtete und transparente Steuerung der Ansiedlungsprozesse erforderlich ist.

Der vorliegende Ansiedlungsleitfaden dient als verbindlicher Orientierungsrahmen für die Vergabe der Gewerbeflächen im Gebiet Osnabrücker Straße – Süd. Ziel ist es, eine nachvollziehbare, faire und strategisch ausgerichtete Auswahl von Unternehmen sicherzustellen, die zur nachhaltigen Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Rheine beitragen. Der Leitfaden schafft Klarheit über die Ziele der Stadt, die Anforderungen an potenzielle Ansiedlungen sowie die maßgeblichen Kriterien, nach denen Vergabeentscheidungen vorbereitet und getroffen werden.

Neben einer Herleitung der Zielgruppen stellt die Definition und Abstimmung von Vergabekriterien einen zentralen Bestandteil des Ansiedlungsleitfadens dar. Diese bilden die Grundlage für eine strukturierte Bewertung von Ansiedlungsinteressen und ermöglichen es, unterschiedliche wirtschaftliche, städtebauliche, ökologische und soziale Aspekte systematisch zu berücksichtigen. Neben klassischen Kriterien wie Flächeneffizienz, Arbeitsplatzwirkung und Branchenzugehörigkeit fließen auch qualitative Gesichtspunkte wie Nachhaltigkeit, Energie- und Ressourceneffizienz, verkehrliche Auswirkungen, städtebauliche Einbindung sowie die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen in den Entscheidungsprozess ein.

Der Ansiedlungsleitfaden richtet sich sowohl an potenzielle Investoren und Unternehmen als auch an Politik und Verwaltung. Er trägt zur Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entscheidungsprozesse bei, unterstützt eine einheitliche Verwaltungspraxis und schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten. Damit leistet der Leitfaden einen wesentlichen Beitrag zur qualitätsvollen Entwicklung des Gewerbegebiets Osnabrücker Straße – Süd und zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Rheine insgesamt.

2. Anlass, Ziel und Hintergrund des Ansiedlungsleitfadens

Die Stadt Rheine sieht sich seit mehreren Jahren mit einer angespannten Situation auf dem lokalen Gewerbeflächenmarkt konfrontiert: Die Nachfrage nach geeigneten Flächen übersteigt die verfügbaren, vermarktbareren Flächen deutlich, und zahlreiche bestehende Gewerbegebiete sind nahezu vollständig ausgelastet oder liegenschaftlich nicht verfügbar. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Rheine im Dezember 2021 ein umfassendes Gewerbeflächenkonzept für den Wirtschaftsstandort Rheine beschlossen. Dieses Konzept stellt eine strategische Analyse des Bestands, des künftigen Bedarfs und der Entwicklungspotenziale dar und benennt Potenzialflächen, die für eine zukunftsgerichtete Gewerbeflächenausweisung in Betracht kommen. Zu diesen Flächen zählt auch das Areal südlich der Osnabrücker Straße.

Mit dem Ansiedlungsleitfaden verfolgt die Stadt Rheine das Ziel, die im Gewerbeflächenkonzept formulierten strategischen Vorgaben in den operativen Vergabeprozess von Gewerbeflächen im Gebiet Osnabrücker Straße – Süd zu überführen und zu konkretisieren. Im Mittelpunkt steht dabei eine qualitätsorientierte Steuerung der Flächenvergabe, die sicherstellt, dass die begrenzten Flächenressourcen nachhaltig genutzt werden und eine tragfähige Entwicklungsstruktur im Gewerbegebiet entsteht.

Der Leitfaden soll dabei helfen, Ansiedlungen auszuwählen, die eine hohe Wertschöpfung, dauerhafte Beschäftigungsmöglichkeiten und betriebliche Entwicklungsperspektiven bieten. Darüber hinaus berücksichtigt er zentrale Aspekte der nachhaltigen Stadtentwicklung: effiziente Flächennutzung, umweltverträgliche Bau- und Betriebsweisen, städtebauliche Einbindung und verträgliche Verkehrsstrukturen. Eine weitere Zielsetzung liegt darin, Transparenz und Nachvollziehbarkeit im Vergabeprozess zu schaffen, sodass Unternehmen, Politik und Verwaltung einen klaren, einheitlichen Bewertungsrahmen erhalten.

Der Ansiedlungsleitfaden ist dabei als ergänzendes Instrument zu verstehen, das die im Gewerbeflächenkonzept gesetzten strategischen Leitlinien operationalisiert und in Verbindung mit den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen bringt. Er ergänzt die klassisch-städtebaulichen Steuerungsinstrumente – städtische Satzungen und insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet Osnabrücker Straße – Süd. Entscheidungen über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens treffen nach wie vor die jeweiligen Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Vergabekriterien des Leitfadens wirken vielmehr vor der formellen planerischen Prüfung als qualitative Orientierungshilfe, um die strategischen Ziele der Stadt Rheine im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung umzusetzen. Gleichwohl erfolgt bereits im Rahmen des Vergabeprozesses eine (unverbindliche) Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der vorgesehenen Betriebskonzepte.

Basis der Vergabekriterien ist ein Grundstock, der parallel ausgearbeitet wurde und auch künftig die Grundlage für die Vergabekriterien in den neu zu entwickelnden Gebieten bilden wird. Dieser Grundstock definiert die Grundstruktur der Vergabekriterien und stellt sicher, dass trotz gebietsbezogener Differenzierungen eine konsistente, transparente und vergleichbare Vorgehensweise bei der Gewerbeflächenvergabe beibehalten wird. Diese systemimmanente regelmäßige Evaluation und Anpassung der Vergabekriterien entspricht den im Gewerbeflächenkonzept formulierten Handlungsempfehlungen und ist aus Sicht der EWG für Rheine mbH zwingend erforderlich, um auf jeweiligen gebietspezifischen Rahmenbedingungen sowie veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können.

3. Die Zielgruppen

3.1. Ableitung der Zielgruppen aus dem Gewerbeflächenkonzept

Angesichts der begrenzten Flächenreserven auch in Rheine gilt: Boden ist kein beliebig verfügbares Gut. Wir stehen in der Pflicht, diesen wertvollen Raum mit Augenmaß, Verantwortung und im Einklang mit den Zielen nachhaltiger Stadtentwicklung zu nutzen. Daher muss genau festgelegt werden, an welche Unternehmen diese Flächen vergeben werden sollen. Im 2021 vom Rat der Stadt Rheine verabschiedeten Gewerbeflächenkonzept heißt es dazu (vgl. S. 44):

„Die angesiedelten Unternehmen sollen die Stärken der Stadt weiter ausbauen. Die Zielgruppen müssen zur Branchenstruktur der Stadt Rheine passen. Sie sind zukunftsfähig und stärken die Wirtschaftskraft der Stadt und der Region. Durch den Ausbau der vorhandenen Wertschöpfungsketten werden Zuliefererketten gestärkt. Die Zielgruppen leiten sich aus den festgelegten Kompetenzfeldern der Stadt Rheine ab.“

Im Gewerbeflächenkonzept wurden sieben Kompetenzfelder für den Wirtschaftsstandort Rheine ermittelt und als „Zielgruppensuchräume“ festgelegt:

Kompetenzfeld	Beispielhafte Zielbranchen / Unternehmen	Typische Flächenanforderungen
Maschinenbau	Anlagenhersteller, Automatisierungstechnik, Metallbearbeitung	Teilweise große Hallenflächen, gute Verkehrsanbindung, hohe Ansprüche an Versorgung (Stromlast, ...)
Logistik	Speditionen, E-Commerce-Logistik, regionale Verteilerzentren	Nähe zur Autobahn, große Grundstücke, 24/7-Nutzung
Bauen und Wohnen	Baustoffhersteller, modulare Bauunternehmen, Bauplanung/Bautechnik, Handwerksbetriebe	Lager-/Werkstattflächen, eher kleinere und mittlere Grundstücksgrößen
Wissensintensive Dienstleistungen	IT, Engineering, Architektur, Unternehmensberatung	Kleine bis mittlere Flächen, Glasfaser, Umfeld wichtig – bspw. Bildungseinrichtungen, repräsentative Lage
Gesundheitswirtschaft	Medizintechnik, Pflegedienste, Gesundheitsdienstleistungen am Endkunden	Infrastruktur (ÖPNV), kleinere modulare Flächen
Ernährungswirtschaft	Lebensmittelverarbeitung, Logistik, Feinkostmanufakturen	Wasseranschluss, ggf. Kühlflächen, Nähe zur Logistik
Erneuerbare Energien	PV-Anbieter, Energiespeichertechnik, Energieberatung	Flächen für Technik, ggf. Demonstrationsanlagen

3.2. Anpassung der Zielgruppen auf das Gewerbegebiet „Osnabrücker Straße – Süd“

Für jede einzelne Fläche sollen aus diesen Kompetenzfeldern auf Grundlage der Gebietseigenschaften die konkreten Zielgruppen festgelegt werden. Zu berücksichtigen sind bspw. die Zonierung der Fläche (große / kleine Grundstücke), die Infrastruktur (Breitbandanschluss, Straßenbau, Ver- und Entsorgung etc.) oder die Gestaltung des Gewerbegebietes (z.B. Grünflächenanteil).

Kompetenzfeld	Geeignet?	Begründung
Maschinenbau	⚠ (eingeschränkt)	Großflächige Produktion & Infrastrukturbedarf → <u>eher</u> ungeeignet, aber Unternehmen mit geringem Flächenbedarf ggfs. geeignet
Logistik	✘	Für großvolumige, reine Logistik nicht geeignet (Gebiet nur lokale Bedeutung)
Bauen und Wohnen	☑	Handwerksbetriebe, Bauunternehmen → hohe Übereinstimmung zwischen Kompetenzfeld und Gewerbegebietscharakter
Wissensintensive Dienstleistungen	☑	Grundsätzlich geeignet, gewisse Einschränkung aufgrund der Lage
Gesundheitswirtschaft	⚠	Kleinere Pflege-/Therapiedienste ggf. möglich
Ernährungswirtschaft	☑	Kleine Manufakturen, Caterer, Zulieferer → gute lokale Einbindung, Flächen aber für Produktion eher zu kleinteilige Grundstücke
Erneuerbare Energien	☑	Betriebe im Bereich PV, Wärmetechnik, Energieberatung → gute Kombination mit Bauhandwerk

4. Die Vergabekriterien

4.1. Zielsystem der Vergabekriterien für Industrie- und Gewerbegebiete in der Stadt Rheine

Die Herleitung des Zielsystems und der „Grundstock“ an Vergabekriterien werden allgemein für alle künftigen Gewerbe- und Industriegebiete aufgestellt. (Verweis auf separate Herleitung in der Datei „260128_Vergabekriterien Grundstock“)

Die Grundsystematik der Vergabekriterien ermöglicht eine umfangreiche und detaillierte Betrachtung sowohl des Unternehmens mit zahlreichen Facetten (Ökonomie, Gesellschaft, Ökologie...), als auch des angestrebten Baukonzepts (Architektur, Ökologie, Städtebau...) und stellt somit eine gemeinwohlorientierte Bewertung dar.

Hier die grafische Übersicht des „Grundstocks der Vergabekriterien“ mit sechs Strategischen Zielen und 15 untergeordneten Vergabekriterien als Basis für die Konkretisierung in den einzelnen Gewerbegebieten:

Vergabekriterien für die Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Rheine

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 Grundstückes	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

Diese Konkretisierung für neu entwickelte Industrie- und Gewerbegebiete kann sich zum einen auf die einzelnen Bewertungsmaßstäbe innerhalb der Vergabekriterien beziehen, etwa aufgrund unterschiedlicher Zielgruppen oder veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen. Zum anderen kann sie auch Anpassungen in der Gewichtung der einzelnen Dimensionen oder Kriterien untereinander umfassen.

4.2. Vergabekriterien – konkretes Bewertungssystem für das Gewerbegebiet Osnabrücker Straße - Süd

Die beiden Dimensionen „Unternehmen“ und „Betriebskonzept & Grundstück“ sollen grundsätzlich annähernd gleich gewichtet werden. Im Rahmen der Ausarbeitung für das Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Süd ergibt sich eine leichte Fokussierung in Richtung der Unternehmens-Dimension, weil die Vermarktung der Gewerbegrundstücke im Kern auf das Thema Wirtschaftsförderung einzahlt. Eine gewisse Priorisierung auf das Unternehmen dürfte daher nachvollziehbar sein:

Hier die Gewichtung für die **Dimension „Unternehmen“**:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. (dauerhafte) Erzielung von Gewerbesteuererinnahmen | (max. 20 Pkt.) |
| 2. Sicherung und Schaffung von (attraktiven) Arbeitsplätzen | (max. 20 Pkt.) |
| 3. Positiver Beitrag (des Unternehmens) für den Standort Rheine | <u>(max. 15 Pkt.)</u> |
| <i>insgesamt max. 55 Pkt.</i> | |

Hier die Gewichtung für die **Dimension „Betriebskonzept & Grundstück“**:

- | | |
|--|-----------------------|
| 4. Effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen und Ressourcen | (max. 10 Pkt.) |
| 5. Positiver Beitrag auf die städtebauliche Situation | (max. 11 Pkt.) |
| 6. Positiver Beitrag zu (ökolog.) Nachhaltigkeit und (Mikro-)Klima | <u>(max. 24 Pkt.)</u> |
| <i>insgesamt max. 45 Pkt.</i> | |

Mit Bezug zum „Grundstock“ der Vergabekriterien und der o.a. Ziel-Gewichtung wird im Folgenden der Vorschlag einer Bewertungsmatrix inklusive Maximalpunktzahl je Strategischem Ziel für das Gewerbegebiet Osnabrücker Straße – Süd vorgestellt:

Ziel 1: (dauerhafte) Erzielung von Gewerbesteuereinnahmen: (20 Pkt.)

Kriterium 1: Gewerbesteuerdichte

Bewertung in Abhängigkeit von der durchschnittlichen Gewerbesteuerzahlung pro m²

• **Kriterium 2: Umsatzdichte**

Bewertung in Abhängigkeit des durchschnittlichen Umsatzes pro m²

• **Kriterium 3: Bonität / Risikoklasse**

Bewertung der Risikoklasse des Unternehmens

Ziel 2: Sicherung und Schaffung von (attraktiven) Arbeitsplätzen: (20 Pkt.)

• **Kriterium 4: Beschäftigungsdichte**

Bewertung in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche pro Mitarbeitenden in Vollzeitäquivalenten

• **Kriterium 5: Ausbildungsquote**

Bewertung in Abhängigkeit von der Anzahl der Auszubildenden pro ha

• **Kriterium 6: Entlohnungsniveau**

Bewertung mit Bezug zum Lohnniveau

Ziel 3: Positiver Beitrag (des Unternehmens) für den Standort Rheine: (15 Pkt.)

• **Kriterium 7: Unternehmensstruktur**

Bewertung in Abhängigkeit vom (Haupt-)Sitz und von der Gesellschafterstruktur des Unternehmens

• **Kriterium 8: Branche**

Bewertung der Branchenzugehörigkeit in Bezug auf die identifizierten Zielgruppen für das Gewerbegebiet

Die Einordnung des Unternehmens erfolgt gemäß WZ-2008- Schlüssel. Hinweis: Die Zugehörigkeit zu einer bau- bzw. planungsrechtlich unzulässigen Abstandsklasse gilt als Ausschlusskriterium.

• **Kriterium 9: CSR – Umsetzung CRSD**

Bewertung der „Sozialen Aspekte“ (S), der „Governance-Aspekte“ (G) (Unternehmenspolitik) und der Umweltaspekte (U) in Bezug auf das Unternehmen (Kreislaufwirtschaft, Lieferketten...), nicht jedoch in Bezug auf das konkrete Betriebskonzept auf dem Grundstück

Ziel 4: Effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen und Ressourcen: (10 Pkt.)

- **Kriterium 10: Bebauungsgrad**
Bewertung der Bebauung in Abhängigkeit von dem Grad der baulichen Anlagen und der Mehrgeschossigkeit
Hinweis: Ein Bebauungsgrad von unter 20 % und eine unzulässige Überschreitung der GRZ gelten als Ausschlusskriterium.
- **Kriterium 11: Betriebliche Nutzung**
Bewertung der betrieblichen Nutzung mit Bezug zur Wertschöpfung auf dem Grundstück

Ziel 5: Positiver Beitrag auf die städtebauliche Situation: (11 Pkt.)

- **Kriterium 12: (qualitative) Bewertung der Gestaltung**
Bewertung der Fassaden- und Freiraumgestaltung sowie der Gebäudekubatur
- **Kriterium 13: Verkehrskonzept**
Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Ansiedlung sowie der Einbeziehung der Verkehrsflächen in das Betriebskonzept

Ziel 6: Positiver Beitrag zu (ökolog.) Nachhaltigkeit und (Mikro-)Klima: (24 Pkt.)

- **Kriterium 14: Gebäudestandard / Energiekonzept**
Bewertung der nachhaltigen Energieerzeugung und des Energiestandards des Gebäudes
- **Kriterium 15: Verträglichkeit Umwelt**
Bewertung der Dach- und Fassadenbegrünung, der Förderung der Ansiedlung heimischer Arten, der Verwendung ökologischer Materialien, eines nachhaltigen Entwässerungskonzeptes sowie der „Nachhaltigkeit“ des Konzeptes im Sinne des CSRD.

Insgesamt 100 Punkte

Die Bewertungsmatrix für die Vergabe von Grundstücken im Gewerbegebiet „Osnabrücker Straße – Süd“ sieht somit wie folgt aus:

Vergabekriterien für die Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Rheine

Dimension	Strategisches Ziel	Ziel-Beschreibung	Pkt.	Nr.	Vergabekriterium
Unternehmen	I (dauerhafte) Erzielung von Gewerbesteuereinnahmen	Bewertet wird die Bonität und die Finanzkraft des Unternehmens	20	1	Gewerbesteuerdichte
				2	Umsatzdichte in 3 Jahren
				3	Bonität / Risikoflasche
	II Sicherung & Schaffung von (attraktiven) Arbeitsplätzen	Bewertet wird die Arbeits- und Ausbildungssituation in Relation zur Flächeninanspruchnahme	20	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	15	7	Unternehmensstruktur
				8	Branche
				9	CSR - nach European Sustainability Reporting Standards (ESRS)
			55		
Betriebskonzept & Grundstück	IV Effiziente Nutzung der vorh. Flächen und Ressourcen	Bewertet wird der Bebauungsumfang & die Nutzung des Grundstücks	10	10	Bebauungsgrad
				11	Betriebliche Nutzung
	V Positiver Beitrag auf die städtebauliche Situation	Bewertet wird die Gestaltung und verkehrliche Nutzung des Grundstückes	11	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)	24	14	Gebäudestandard / Energiekonzept
				15	Verträglichkeit Umwelt
			45		
Gesamtsumme Punkte aus Vergabekriterien			100		

5. Der Vergabeprozess

5.1. Detaillierter Ablauf des Bewerbungsprozesses

Der Vergabeprozess für Gewerbegrundstücke ist grundsätzlich als zweistufiges Bewerbungsverfahren ausgestaltet und dient der Sicherstellung transparenter und nachvollziehbarer Entscheidungsprozesse. Er kommt erstmals auf Grundlage der unter Punkt 4 dargestellten Vergabekriterien im Rahmen der Grundstücksvergaben im Gewerbegebiet „Osnabrücker Straße – Süd“ zur Anwendung.

Unabhängig davon wird ein vergleichbarer Vergabeprozess bereits seit längerer Zeit in bestehenden Gewerbegebieten, wie beispielsweise „Rheine R“, praktiziert. Dort erfolgt die Bewertung der Anfragen bislang in analoger Form, jedoch ohne konkret politisch definierte und bepunktete Vergabekriterien. Grundlage der Bewertung sind insbesondere die realistische Umsetzbarkeit der Vorhaben sowie die Einhaltung der jeweiligen Gewerbegebietsanforderungen. In den entsprechenden Sitzungsvorlagen zu Grundstücksvergaben werden qualitative Hinweise unter anderem zu Arbeitsplatzpotenzialen, unternehmerischen Entwicklungen, Ausbildungsaspekten, Energiethemen sowie zur Zukunftsfähigkeit des Unternehmens und des Betriebskonzepts dargestellt, bislang jedoch ohne formalisierte Punktebewertung.

Der Vergabeprozess wird jeweils zu Beginn eines Bewerbungsverfahrens transparent erläutert und ist öffentlich über die Homepage der EWG einsehbar.

Mit dem neu strukturierten Vergabeprozess wird eine deutlich höhere Transparenz und Vergleichbarkeit der Entscheidungsgrundlagen erreicht. Das zweistufige Verfahren ist zugleich aus Gründen der Praktikabilität und der Ressourcenschonung erforderlich. Nicht jedes Unternehmen verfügt bereits zu Beginn über die finanziellen oder organisatorischen Voraussetzungen zur Umsetzung eines entsprechenden Vorhabens oder befindet sich noch in einer Entwicklungsphase, beispielsweise innerhalb einer bestehenden Immobilie. Zudem können Konzepte vorliegen, die nicht den Zielsetzungen der städtischen Gewerbeflächenentwicklung entsprechen, etwa wenn keine ausreichende Wertschöpfung erzielt wird oder die Fläche lediglich als Abstell- oder Lagerfläche vorgesehen ist.

In diesen Fällen würde die frühzeitige Erstellung eines detaillierten Betriebskonzeptes unter Einbindung von Architekten sowie die Ausarbeitung von Lageplänen und Ansichten zu erheblichen Kosten führen, ohne realistische Aussicht auf eine erfolgreiche Grundstücksvergabe. Darüber hinaus ist das Betriebskonzept zu Beginn des Bewerbungsverfahrens häufig noch nicht abschließend ausgearbeitet, sondern bedarf einer inhaltlichen Konkretisierung im Dialog mit der Wirtschaftsförderung (inkl. Abstimmung mit den Fachabteilungen) und gegebenenfalls mit planenden Fachbüros.

Vor diesem Hintergrund liegt der Schwerpunkt der Stufe 1 des Vergabeverfahrens bewusst auf der Bewertung der Unternehmensdimension.

Im Folgenden die einzelnen Schritte:

1. Erstgespräch mit Interessenbekundung

Im ersten Schritt findet ein persönliches oder telefonisches Erstgespräch zwischen Investor und der EWG statt. Ziel ist die Klärung erster Vorstellungen, Informationen zum Standort sowie die Übergabe des Bewerbungs-Fragebogens für die Unternehmensdimension (Stufe 1). Diese ist inklusive Unterschrift vollständig einzureichen.

2. Unternehmensdimension – Stufe 1 der Bewerbung

Die Bewerber reichen den ausgefüllten und unterschriebenen Fragebogen zur Unternehmensdimension ein. Diese enthält alle wirtschaftlichen und strukturellen Informationen zum Unternehmen. Die EWG bewertet diese nach den Kriterien 1–9 des Vergabekatalogs (z. B. Gewerbesteuerdichte, Arbeitsplätze, Branche etc.).

Geeignet: Einladung zur Stufe 2

Nicht geeignet: Absage mit Begründung, ggf. Alternativsuche (Immobilienportal, anderes Gewerbegebiet etc.)

3. Grundstücks-/Standortvorauswahl

Bei erfolgreicher Bewertung folgt die gemeinsame Auswahl eines geeigneten Grundstücks im Gebiet. Hierzu werden die Lageanforderungen und die verfügbaren Flächen abgestimmt.

4. Betriebskonzept & Projektbeschreibung – Stufe 2 der Bewerbung

Das Unternehmen reicht ein konkretes Betriebskonzept inklusive Projektbeschreibung mit Angaben zur geplanten Bebauung, Nutzung, Gestaltung, Energieeffizienz und städtebaulichem Beitrag ein – ebenfalls mit Unterschrift. Diese Unterlagen werden durch die EWG gemeinsam mit den Fachabteilungen im Stadtkonzern anhand der Kriterien 10–15 des Vergabekatalogs bewertet.

5. Beschlussvorlage / politische Beratung

Die Ergebnisse der fachlichen Bewertung (Kriterien 1–15) dienen als Transparenzgrundlage und Entscheidungshilfe für das politische Gremium. Dieses berät mithilfe der Bewertungsempfehlung über die Grundstücksvergabe, kann jedoch abweichend entscheiden.

6. Beschlussfassung zur Grundstücksvergabe

Das zuständige politische Gremium trifft die Vergabeentscheidung. Bei positiver Entscheidung kann die Kaufvertragsabwicklung beginnen.

7. Kaufvertragsentwurf & Vertragsabschluss

Der Vertragsentwurf wird erstellt und enthält die verbindlichen Bestandteile aus der Bewerbung (Unternehmensdimension, Konzept, Projektbeschreibung). Zur Sicherung der Umsetzung werden Bauverpflichtungen, Rückkaufsrechte sowie ggf. vertraglich geregelte Sanktionen (einmalig und wiederkehrend) vereinbart.

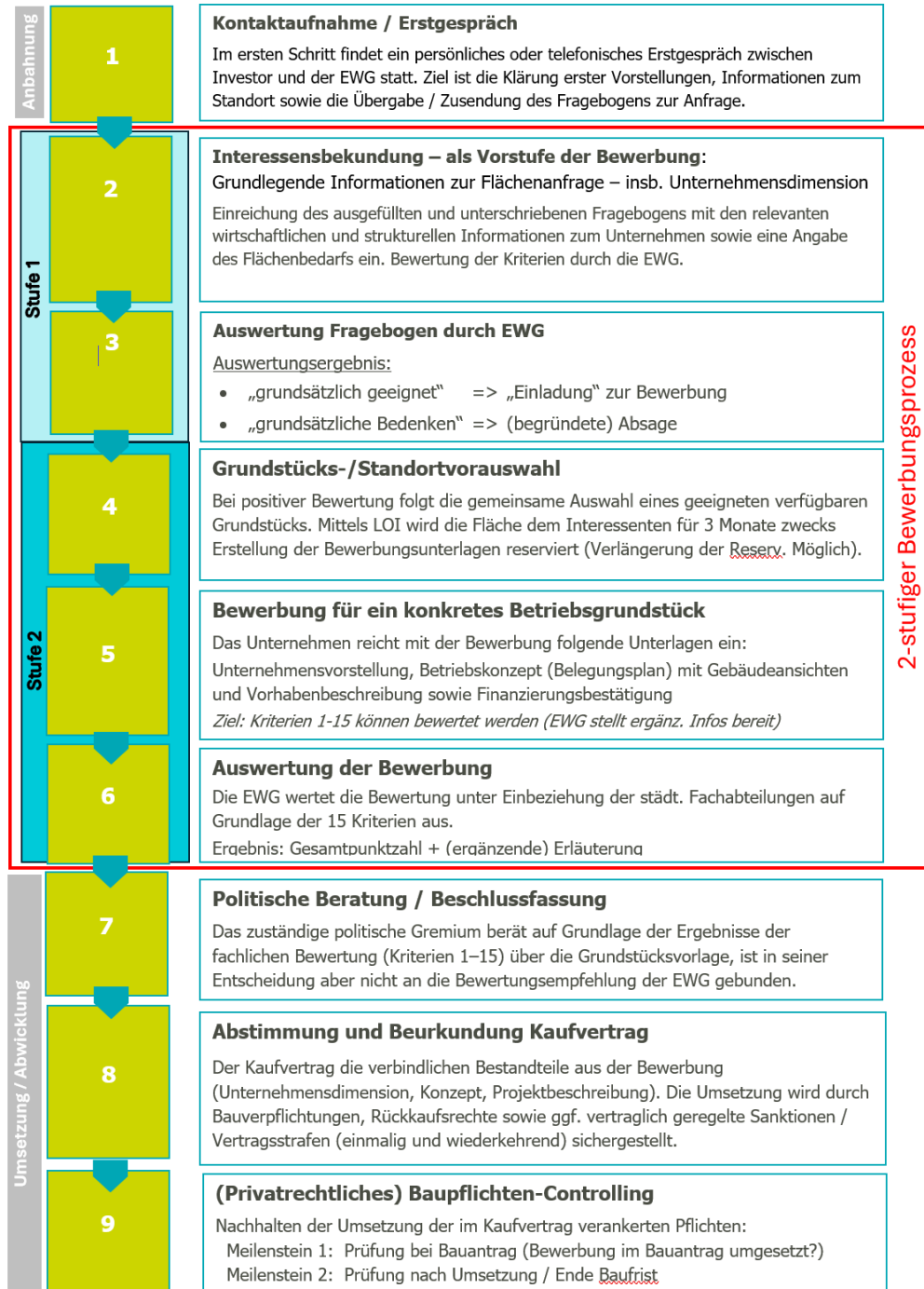
8. Privatrechtliches Baupflichten-Controlling

Die Einhaltung der im Kaufvertrag verankerten Pflichten wird privatrechtlich zu zwei unterschiedlichen Meilensteinen überprüft:

- Meilenstein 1: Prüfung bei Einreichung des Bauantrags
Mit dem eingereichten Bauantrag kann die vorgelegte Planung mit dem der Bewerbung vorliegenden Konzept abgeglichen werden. Dieses Verfahren ermöglicht vor Baustart einen ersten Abgleich mit dem im Vergabeverfahren bewertetem Konzept.
- Meilenstein 2: Abschlussprüfung nach Umsetzung / Ende der Baufrist
Nach Fertigstellung der Maßnahme und Bezug der Immobilie findet in der Regel ein Unternehmensbesuch durch die Wirtschaftsförderung statt. In diesem Rahmen kann das geplante Projekt mit der tatsächlich umgesetzten Investition abgeglichen werden.

Im Folgenden ist der Ablauf der Vergabe grafisch dargestellt:

Ablaufschema für die Grundstücksvergabe (Vergabeprozess)



2-stufiger Bewerbungsprozess

5.2. Vergabeempfehlung

Aufgabe der EWG ist die fachliche Aufbereitung der Bewerbungsunterlagen. Dies umfasst insbesondere den Fragebogen zur Dimension „Unternehmen“, das Betriebskonzept einschließlich der Anlagen (z. B. Lageplan, Ansichten, Projektbeschreibungen) sowie die Zusammenführung der Einzelbewertungen auf Basis der definierten Vergabekriterien. Die Bewertung erfolgt teilweise unter Einbindung der zuständigen Fachabteilungen. Ziel ist die Ermittlung eines Gesamtpunktwertes (x von maximal 100 Punkten).

Vergabekriterien für die Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Rheine

Externer Bereich - Bekanntgabe der Punkte an Interessenten und Politik

Dimension	Strategisches Ziel	Ziel-Beschreibung	Pkt. Maximal	Punkte Unternehmen
Unternehmen	I (langfristige) Erzielung von Gewerbesteuereinnahmen	Bewertet wird die Bonität und die Finanzkraft des Unternehmens	20	X
	II Sicherung & Schaffung von (attraktiven) Arbeitsplätzen	Bewertet wird die Arbeits- und Ausbildungssituation in Relation zur Flächeninanspruchnahme	20	x
	III Positiver Beitrag für den (Wirtschafts-)Standort	Bewertet wird die Unternehmensstruktur, die Branche und der Beitrag für die Gesellschaft	15	x
			55	
Betriebskonzept & Grundstück	IV Effiziente Nutzung der vorh. Flächen und Ressourcen	Bewertet wird der Bebauungsumfang & die Nutzung des Grundstücks	10	x
	V Positiver Beitrag auf die städtebauliche Situation	Bewertet wird die Gestaltung und verkehrliche Nutzung des Grundstücks	11	x
	VI Positiver Beitrag zu (ökolog.) Nachhaltigkeit und (Mikro-)Klima	Bewertet wird die Nachhaltigkeit des Konzeptes (Energiebilanz, Begrünung, Entwässerung, Rohstoffwahl)	24	x
			45	XXX
Gesamtsumme Punkte aus Vergabekriterien			100	

Ergänzend zum Punktesystem stellt die EWG zusätzliche Informationen zusammen, die für die politische Entscheidungsfindung relevant sein können, jedoch nicht abbildbar im

Bewertungssystem sind. Hierzu zählen beispielsweise Hinweise auf städtebauliche Entwicklungspotenziale am bisherigen Standort oder weitergehende unternehmensbezogene Informationen.

Die Bewertungsempfehlung der EWG erfolgt auf Grundlage eines Ampelsystems. Dieses dient als strukturierte Entscheidungshilfe, stellt jedoch keinen automatisierten Vergabemechanismus dar. Eine „grüne Ampel“ bedeutet ausdrücklich keine Vorentscheidung zugunsten einer Grundstücksvergabe. Ebenso stellt eine „rote Ampel“ keinen grundsätzlichen Vergabestopp dar. In begründeten Fällen können trotz niedrigerer Punktzahl Aspekte vorliegen, die eine Grundstücksvergabe rechtfertigen, etwa wenn durch eine Verlagerung städtebaulich sinnvolle Entwicklungen am bisherigen Standort ermöglicht werden.

Die abschließende Entscheidung über die Grundstücksvergabe obliegt somit weiterhin den politischen Gremien und erfolgt stets einzelfallbezogen. Der Mehrwert des Systems liegt insbesondere in der erhöhten Transparenz sowie in der besseren Vergleichbarkeit der Entscheidungsgrundlagen.



Zur Vorbereitung der politischen Vergabe erstellt die EWG eine Bewertungsmatrix, die die Punkteverteilung nach Themen aufbereitet darstellt und ergänzt mit Zusatzinformationen zur Empfehlung „grün: geeignet“, „gelb: bedingt geeignet“ oder „rot: nicht geeignet“ führt.

5.3. Informationen an die Politik

Nach Abschluss des oben genannten Vergabeprozesses werden den politischen Gremien diejenigen Vergabeverfahren zur Entscheidung über die Grundstücksvergabe vorgelegt, die die Stufe 1 erfolgreich durchlaufen haben.

Zur Sicherstellung einer hohen Transparenz erhält der Aufsichtsrat der EWG künftig einmal jährlich eine zusammenfassende Übersicht über Unternehmensbewerbungen, die in Stufe 1 eine begründete Absage erhalten haben. Diese Übersicht stellt anonymisiert detaillierte Angaben zur nachgefragten Grundstücksgröße, zur Branche, zur Herkunft des Unternehmens sowie zur beabsichtigten Nutzung der Fläche dar. Darüber hinaus werden die jeweiligen Ablehnungsgründe nachvollziehbar erläutert.

Damit wird eine umfassende Transparenz im Hinblick auf Anfragen nach Gewerbegrundstücken gewährleistet.

Kontakt:

EWG für Rheine mbH
Team Flächen- und Immobilienmanagement
André Reinke / Gisela Soares
05971/80066-50 / 05971/80066-25
Heiliggeistplatz 2
48431 Rheine
Mail: gewerbe-team@ewg-rheine.de