

Anlage 2

Präambel

Die Erfordernisse nach Klarheit, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Chancengleichheit sollen erfüllt werden, indem objektive, von Unternehmen leicht nachzuvollziehende und überprüfbare Daten in einem Fragebogen durch die Abteilung für Wirtschaftsentwicklung und Standortmanagement im Rahmen eines Unternehmensbesuchs erhoben werden.

Neben dem Vergabegegenstand müssen die inhaltlichen Auswahlkriterien, auf deren Basis die Vergabeentscheidung selbst erfolgt, sowie der Berechnungsmodus mit der jeweiligen Gewichtung der einzelnen Kriterien gegenüber den Ansiedlungsinteressenten offen gelegt werden. Diesen Anforderungen soll der vorliegende Kriterienkatalog erfüllen.

Überblick über die Beurteilungskriterien

1. Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot

Hauptziel bei der Vergabe der städtischen Gewerbeflächen ist die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen. Diesen gleichgestellt ist die Bereitstellung von Ausbildungsplätzen in anerkannten und qualifizierten Ausbildungsberufen. Bei der Vergabe muss mindestens je 200 qm verkaufte Gewerbefläche ein Vollzeitarbeitsplatz nachgewiesen werden. Hiervon ausdrücklich ausgenommen sind kleine Betriebe, insbesondere Handwerksbetriebe unter 15 Mitarbeitern, die eine besondere Bedeutung einnehmen.

2. Wirtschaftskraft

2.1 Betriebswirtschaftliche Daten und fiskalische Aspekte

Grundvoraussetzung für eine Grundstückvergabe im Rahmen der Wirtschaftsförderung ist eine solide Vermögens- und Ertragslage. Die Finanzierbarkeit des Grundstückserwerbs und die Realisierung des Bauvorhabens müssen bereits bei der Disposition dargelegt werden und von der finanzierenden Bank bestätigt werden. Vor dem Hintergrund der Selbstverständlichkeit vorhandener Bonität nimmt die Wirtschaftskraft eines Unternehmens daher einen – im Vergleich zur Arbeitsplatzdichte – geringeren Anteil ein.

Mitberücksichtigt werden zudem fiskalische Aspekte, wie das Gewerbe- und Umsatzsteueraufkommen, die Gewinnausweisung der letzten Jahre und Entwicklungschancen in der Zukunft. Berücksichtigung finden sollen der Ort des Firmensitzes des Unternehmens und damit die zu erwartende Gewerbesteuer.

2.2 Umsatzentwicklung

Bei der Einschätzung der Wirtschaftskraft eines Unternehmens soll die Umsatzentwicklung mit berücksichtigt werden. Aufgrund von zu tätigen Investitionen kann oftmals nur ein geringer Gewinn und damit ein geringer Satz der Gewerbesteuer abgeführt werden. Der zu untersuchende Zeitraum soll 3 Jahre nicht unterschreiten, um konjunkturelle Schwankungen zu berücksichtigen. Gesamtwirtschaftliche Störungen werden bei der Abwägung und Betrachtung berücksichtigt.

3. Standortsicherung

Handwerksbetriebe oder Unternehmen mit besonderer bezirklicher Bedeutung

Handwerksbetriebe oder Unternehmen können mit bis zu 10 Punkten berücksichtigt werden. Die Zuordnung richtet sich nach der Zugehörigkeit durch die Mitgliedschaft zu einer Handwerks- oder Industrie- und Handelskammer.

In Frage kommen Betriebe/Unternehmen, die aufgrund ihres Leistungsangebots für die lokale und bezirkliche Wirtschaft bzw. für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von besonderer Bedeutung sind.

4. Innovation

Um einen zukunftsfähigen Branchenmix in Witten zu gestalten, ist es wichtig, neben den Interessen von produzierenden Unternehmen, Handwerksbetrieben und Einzelhändlern auch diejenigen von Unternehmen der Digitalwirtschaft zu berücksichtigen - und ihnen attraktive Standorte zu bieten.

5. Grundstücksausnutzung, Baugestaltung und Umweltschutz

5.1 Hochwertige, planadäquate und optimale Baustandards werden positiv berücksichtigt

Im Rahmen eines immer knapper werdenden Gewerbeflächenangebotes ist ein nachhaltiger und ressourcenschonender Umgang mit Flächen dringend erforderlich. Ziel ist daher ein besonders sparsamer Umgang mit den vorhandenen städtischen Gewerbeflächen.

Bei der Auswahl der Fläche ist auf eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu achten. Eine unterwertige Nutzung des Grundstücks ist zu vermeiden und nur ausnahmsweise zulässig. So sollen als Gewerbeflächen ausgewiesene Grundstücke auch gewerblich genutzt und für entsprechende Betriebe vorgehalten werden.

5.2 Nachhaltige und architektonisch ansprechende Bauweise

Auch Gewerbe- und Industrieimmobilien lassen sich städtebaulich und architektonisch ansprechend gestalten. Mit diesem Kriterium lassen sich diesbezüglich besonders gelungene Bauvorhaben mit bis zu fünf Punkten auszeichnen. Die Beurteilung orientiert sich an branchentypischen Gebäuden.

5.3 Anwendung neuer Umwelttechnologien über den Branchenstandard hinaus bzw. eingeführtes Umweltmanagementsystem

Vor dem Hintergrund der begrenzten natürlichen Ressourcen und der Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen muss das Vorhaben die aktuellen immissionsschutzrechtlichen Auflagen erfüllen. Des Weiteren werden solche Vorhaben honoriert, die über das normale Maß des technischen Standards besondere Lösungen umsetzen, um die Belastungen durch das Gewerbe möglichst gering zu halten. Neben ressourcenschonender Energieversorgung, Dachbegrünung, Aufbereitungsanlagen, Lärmschutzmaßnahmen und nachhaltigem Umgang mit den bestehenden Ressourcen sollen insbesondere innovative Betriebe und Unternehmen mit einem bereits eingeführten Umweltmanagementsystem berücksichtigt werden.

6. Einzelfallspezifische Aspekte und Ausnahmen

Nach Abwägung aller Aspekte muss eine einzelfallspezifische Gesamtbetrachtung erfolgen. Dabei ist eine Nichterfüllung einzelner Punkte durch eine gute Erfüllung anderer Aspekte ausgleichbar. Die bisherige Praxis der gewerblichen Grundstücksvergabe hat gezeigt, dass ein schematisches Bewertungsverfahren nicht in der Lage ist, jedes an die Wirtschaftsförderung herangetragene Ansiedlungsinteresse sinnvoll und fachgerecht zu bewerten. Dabei kann in dem Verfahren nicht jeder Sonderfall abgebildet werden, da es andernfalls die Bewertung der Ansiedlung wesentlich kompliziert und unübersichtlich werden lässt. Dies würde wiederum dem Transparenzgebot des EuGH widersprechen, eine rasche und nachvollziehbare Grundstücksvergabe zu realisieren.

7. Gesamtbetrachtung

Ziel der Gewerbeflächenvergabe für das künftige Gewerbegebiet Drei Könige ist die Förderung von kleinen und mittleren Unternehmen, insbesondere von verarbeitendem Gewerbe und dem Handwerk, um diesen eine räumliche und wirtschaftliche Entwicklungsperspektive zu sichern.

8. Bewertungsmatrix

	Berücksichtigung	Maximale Punkte
1. Arbeitsmarkt	40%	40
- Arbeitsplatzdichte + Ausbildungsplätze		Arbeitsplatzdichte 35 Ausbildungsplätze 5
2. Wirtschaftskraft	20%	20
- betriebswirtschaftliche Daten		Wirtschaftliche Entwicklung 10
- fiskalische Aspekte		Steuereinnahmen 10
3. Standortsicherung	15%	15
4. Innovation	10%	10
5. Grundstücksausnutzung, Baugestaltung und Umweltschutz	15%	15
- hochwertige, planadäquate und optimale Baustandards		5
- nachhaltige und architektonisch anspruchsvolle Baugestaltung		5
- Klimaschutz - Anwendung neuer Umwelttechnologien bzw. eingeführ- tes Umweltmanagementsystem		5

Kategorien der Bewertungen:

100 – 80 Punkte:

Ideale Erfüllung aller Kriterien. Betrieb mit einem erheblichen Zuwachs an Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung oder Erweiterung auf der Fläche.

Sehr gute Relation von Flächenaufwand und Zahl der Arbeitsplätze. Umweltfreundliche Nutzung, nachhaltiger Umgang mit der Gewerbefläche, geringe zusätzliche infrastrukturelle Sondermaßnahmen, fernorientierter Absatz mit Wachstumsimpulsen für die ansässige Wirtschaft.

79 – 60 Punkte:

Wie Kategorie 100 – 80 Punkte, wobei sich einige Kriterien weniger günstig darstellen.

59 – 40 Punkte:

Wirtschaftlich solide Betriebe mit Wachstumschancen und durchschnittlicher Kriterienerfüllung, für die die Kriterien wie unter 100 – 80 Punkten in erster Linie zutreffen, mit dem Unterschied weniger Arbeitsplätze in quantitativer Hinsicht.

39 – 30 Punkte:

Kriterienenerfüllung berechtigt zur Grundstücksvergabe. Hinreichendes öffentliches Interesse, gewisse stadtwirtschaftliche Bedeutung, mittelstandspolitische Erwägungen. Beispielsweise Betriebe mit Versorgungsfunktion.

Weniger als 30 Punkte:

Das Arbeitsplatzkriterium pro qm ist weit unterschritten und kann nicht durch andere Kriterien geheilt werden. Eine Grundstücksvergabe kommt aufgrund geringer Ertragskraft, ausreichender bisheriger Unterbringung, Relation Flächenbedarf/Arbeitsplätze oder zu hoher Umweltbelastung nicht in Betracht. Bei einer Eingruppierung unter 30 Punkten soll keine Grundstücksvergabe an das Unternehmen erfolgen.