

Federführung:
01-Wirtschaftsförderung, Grundstücksmanagement
Produkt:
01.01 Wirtschaftsförderung und Breitbandausbau
01.02 Grundstücksmanagement

Datum:
21.10.2021

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Rat der Stadt Coesfeld

Entscheidung

Vergabe Gewerbegrundstücke

Beschlussvorschlag 2.1:

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt die im Sachverhalt geschilderte Einführung und die im Anhang benannten Kriterien für die Vergabe von Gewerbegrundstücken, ergänzt um das Kriterium „Gemeinwohl“.

Beschlussvorschlag 2.2:

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt die im Sachverhalt geschilderte Einführung und die im Anhang benannten Kriterien für die Vergabe von Gewerbegrundstücken, ergänzt um das Kriterium „Handwerk und Dienstleistungen für die örtliche Bevölkerung“.

Beschlussvorschlag 1 (aus Vorlage 220/2021):

Der Rat der Stadt Coesfeld beschließt die im Sachverhalt geschilderte Einführung und die im Anhang benannten Kriterien für die Vergabe von Gewerbegrundstücken.

Auswirkungen auf die Finanzrechnung (in EUR):

Keine

Sachverhalt:

Immer mehr Unternehmen sind auf der Suche nach Gewerbeflächen. Demgegenüber werden immer seltener neue Gewerbeflächen ausgewiesen. So auch bei der Stadt Coesfeld. Derzeit suchen konkret 53 Unternehmen Grundstücksflächen von insgesamt 471.200 m² bis zu 674.000 m² (Stand 16.09.2021). Die drei Gewerbegebiete, die mittelfristig in Coesfeld erschlossen werden, bieten jedoch nur eine Gesamtfläche von 217.550 m².

Um die Vergabe dieser an die Unternehmen gerecht, transparent, nach den Zielvorstellungen der Stadt Coesfeld zu gestalten, und um verwaltungsintern nach einer strukturierten Vorgehensweise zu handeln hat die Stadt Kriterien entwickelt.

Die Kriterien werden im Anhang einzeln vorgestellt. Für jedes Kriterium erhält das Unternehmen je nach Erfüllungsgrad und Wichtigkeit eine positive Bewertung. Bewirbt sich mehr als ein Unternehmen auf ein bestimmtes Gewerbegrundstück, erhält das Unternehmen mit der besten Bewertung den Zuschlag. Die erweiterten ökonomischen und ökologischen Kriterien sollen weitere Möglichkeiten aufzeigen, wodurch Unternehmen eine positive Bewertung erhalten können.

Diese Kriterien wurden bereits durch die Kanzlei HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte mbB aus Münster geprüft. Einige zuvor mit den Vertretern der einzelnen Parteien besprochenen Kriterien wie der Eingang der Bewerbung, Qualitätsstandards eines Betriebes oder Gestaltungskriterien sind auf Anraten der Kanzlei aus dem Kriterienkatalog gestrichen worden.

Ergänzung zur Vorlage:

Im Haupt- und Finanzausschuss am 14. Oktober 2021 wurde von der Politik der Wunsch geäußert, das Kriterium „Gemeinwohl“ und „Handwerk und Dienstleistungen für die örtliche Bevölkerung“ aufzunehmen.

Diese beiden Kriterien wurden bereits in Teilen in den beiden gemeinsamen Terminen zwischen Vertretern der einzelnen Parteien und Vertretern der Stadt Coesfeld am 12. April 2021 und am 03. Mai 2021 diskutiert. Da die beiden Kriterien seitens der Politik als nicht geeignet eingestuft wurden, wurden sie aus dem besprochenen Entwurf des Kriterienkatalogs gestrichen und somit auch nicht mehr rechtlich geprüft.

In den internen Vorüberlegungen hat sich die Verwaltung mit dem Kriterium „Gemeinwohl“ intensiv auseinandergesetzt. Jedoch fiel es schwer eine klare Definition des Begriffs „Gemeinwohl“ zu finden. Sind nur Betriebe gemeint, die das Kriterium „Gemeinnützigkeit“ erfüllen? Das könnte mit Bezug auf die steuerrechtliche Einstufung noch leicht zu greifen sein und würde z.B. ein Logistikzentrum für das Krankenhaus erfassen. Damit wären aber nur wenige Betriebe erfasst. Weitet man den Begriff über die Gemeinnützigkeit hinaus, ist eine Abgrenzung was „gemeinwohlverträglich“ ist und was nicht, objektiv nicht fassbar, sondern beruht auf einer subjektiven Einschätzung. Das widerspricht dem Anspruch, dass die Kriterien „nachvollziehbar“ und „transparent“ sein sollen. Die Verwaltung hat sich deshalb unter anderem über ein Bewertungsverfahren der „Gemeinwohl-Ökonomie“ des Vereins „International Federation for the Economy for the Common Good e.V.“ informiert. Dieser stellt das Kriterium Gemeinwohl in einer Matrix dar und teilt Gemeinwohl so in verschiedene Stufen ein. Jedoch handelt es sich bei dem Verein um eine private Organisation, die das Gemeinwohl für sich nach bestimmten Kriterien definiert hat. Unternehmen müssten sich den von einem privaten Verein

aufgestellten Bewertungsprinzipien inhaltlich anschließen, um Vorteile bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken zu erhalten. Aus dem Grund hat die Verwaltung entschieden das Kriterium nicht mit aufzunehmen.

In den weiteren Überlegungen mit der Politik hat die Verwaltung das Thema „Gemeinwohl“ im Konzept mit den Kriterien „Qualitätsstandard des Betriebes“ und „Arbeitsbedingungen“ aufgegriffen. Argumente die gegen die Einführung solcher „gemeinwohlorientierter“ Kriterien sprechen, sind die fehlende Messbarkeit und die subjektive Wahrnehmung. Auch die Rechtsanwaltskanzlei Hüttenbrink und Partner hat eine Streichung des Kriteriums „Qualitätsstandard eines Betriebs“ empfohlen: *„Die Qualitätsstandards sind zu gewichten (s.o.). Hinsichtlich der Zertifikate sollten diese mit „oder vergleichbar“ ergänzt werden. Der Unterpunkt des branchenspezifischen Zertifikats ist in der derzeitigen Ausgestaltung intransparent, da unklar bleibt, anhand welcher Kriterien die Stadt Coesfeld über dessen Anerkennung entscheiden wird. Wir regen daher eine Streichung des Kriteriums an. Die Stadt Coesfeld sollte daher prüfen, ob die geforderten Zertifikate tatsächlich sachgerecht sind, um gewünschte Bewerber anzusiedeln. Zahlreiche der geforderten Zertifikate werden von Neugründern auch nicht vorgelegt werden können, einige Zertifikate erst mit vollständiger Genehmigungsplanung, die ggf. noch nicht vorliegen wird.“*

Das Kriterium „Handwerk und Dienstleistungen für die örtliche Bevölkerung“ war in dem ursprünglichen Kriterienkatalog unter den Stichpunkten *Absatzverflechtung (Höhe der Absatzverflechtung innerhalb der Stadt bzw. der Region)* und *Bezugsverflechtung (Höhe der Bezugsverflechtung innerhalb der Stadt bzw. der Region / Versorgung von Konsumenten & anderen Betrieben)* und *Lokale Unternehmen (Bevorzugung von Coesfeldern Unternehmen und / oder Unternehmen aus der Region)* beschrieben. Ein Argument gegen die Aufnahme war jedoch die ausschließliche Betrachtung des Status Quos. Ein Unternehmen was zum Zeitpunkt des Grundstückskaufes prozentual gesehen vielleicht viele lokale Kunden hat, kann in einer sich stetig wandelnden Wirtschaft vor Baubeginn schon den Hauptkundenstamm in einer anderen Stadt haben. Zudem kann trotz lokaler Kunden die Ware vom weltweiten Markt bezogen werden. Um dennoch die lokalen Unternehmen zu fördern, wurden die Kriterien „Erweiterung“ und „Verlagerung“ mit aufgenommen. Diese reichen nach Meinung der Verwaltung aus, um die örtliche Wirtschaft bevorzugt mit Grundstücken zu versorgen.

Die Vertragsstrafen sollten am jeweiligen Sachverhalt individuell anknüpfen, um sie rechtssicher zu gestalten. So ist es sachgerecht, wenn ein Unternehmen, dass z.B. eine Fassadenbegrünung nicht ausführt, die Kosten zahlt, die es durch die Nichtumsetzung eingespart hat. Hinzu kommt dann noch ein „Strafbetrag“. Vertragsstrafen sollten daher je Sachverhalt angesetzt werden. Es kann auch erforderlich werden, mit Unternehmen mehrere Vertragsstrafen vertraglich zu vereinbaren.

Aus den oben genannten Gründen sollten aus Sicht der Verwaltung die Kriterien wie in der Ursprungsvorlage beschrieben, beschlossen werden und nicht um die Kriterien „Gemeinwohl“ und „Handwerk und Dienstleistungen für die örtliche Bevölkerung“ ergänzt werden.

Anlagen:

Anlage 1 – Gewerbekriterien Vorschlag Stadt Coesfeld Final