

Kriterien für die Vergabe von Gewerbegrundstücken

Allgemeines

Die Stadt Coesfeld entwickelt derzeit neue Gewerbeflächen. Um die Vergabe dieser an die Unternehmen gerecht, transparent und nach den Zielvorstellungen der Stadt Coesfeld zu gestalten, hat die Stadt Kriterien entwickelt. Diese werden im Folgenden 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.

Kriterien

Arbeitsplätze

Aufgrund der begrenzten Fläche ist es das Ziel der Stadt Coesfeld Arbeitsplätze zu realisieren. Um sich auf ein Gewerbegrundstück der Stadt zu bewerben, müssen gewerbegebietsabhängig eine bestimmte Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in Vollzeit pro 1.000 m² nachgewiesen werden. Die Anzahl ist vom Gewerbegebiet abhängig.

Erweiterung

Coesfelder Unternehmen, die sich innerhalb der Stadt erweitern wollen, sollen vorrangig die Chance für den Erwerb eines Gewerbegrundstücks erhalten. Unternehmen, die direkt auf einem an das eigene Grundstück angrenzende Grundstück erweitern wollen, werden wiederum vor Unternehmen bevorzugt, die ihr Unternehmen innerhalb der Stadt Coesfeld erweitern wollen.

Verlagerung

Möchte oder soll ein Unternehmen sich aus einem städtebaulichen Problembereich auf eine andere Gewerbefläche bzw. in ein anderes Gebiet verlagern, trägt dieses je nach Dringlichkeit von Seiten der Stadt Coesfeld positiv zur Vergabeentscheidung bei.

Wasserstoff (Dieses Kriterium gilt, wenn bis zum 31. Dezember 2022 eine Wasserstoffversorgung für die Flächen im IPNW sichergestellt ist.)

Dieses Kriterium gilt nur für Unternehmen, die sich auf den Erweiterungsflächen des IPNWs ansiedeln wollen. Unternehmen, die einen hohen Bedarf an Wasserstoff haben, werden bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken bevorzugt behandelt.

Flächenverbrauch

Unternehmen müssen zusichern, dass sie innerhalb von 5 Jahren 85 % der vom Bebauungsplan bebaubaren Fläche bebauen. Plant ein Unternehmen seine Investition besonders flächensparend und reduziert damit den Flächenverbrauch und achtet auf eine versiegelungsarme Herstellung der Stellplätze, trägt das positiv zur Bewertung bei.

Kapitalausstattung

Unternehmen müssen eine positive Bankauskunft vorlegen. Eine SCHUFA-Bonitäts-Auskunft muss ebenfalls positiv ausfallen. Es darf kein Insolvenzverfahren gegen den/die Unternehmer:in bzw. das Unternehmen anhängig sein. Ein Insolvenzverfahren muss mindestens drei Jahre abgeschlossen sein.

Businessplan - Erweiterungspläne

Existenzgründer müssen einen Businessplan vorlegen. Bei Bestandsunternehmen ist ein Businessplan nicht notwendig. Bestandsunternehmen müssen bei zum jetzigen Grundstück verhältnismäßig großen Erweiterungen Pläne der geplanten Erweiterungen vorlegen.

Erweiterte ökonomische und ökologische Kriterien

Das Vorhandensein folgender Kriterien wird durch die Stadt Coesfeld positiv bewertet:

- **Ausbildungsplätze**

Es handelt sich nachweislich um einen anerkannten Ausbildungsbetrieb.

- **Mobilität**

Auch Unternehmen können umweltschonende Mobilität fördern. Beispiele dafür sind die Förderung des Radverkehrs durch den Bau von Duschen, Umkleiden und Spinden oder einer Fahrradreparaturwerkstatt auf dem Firmengelände, Förderung von Verleihsystemen durch beispielsweise den Verleih von Jobrädern und E-Rollern, finanzielle Unterstützung für die Mitarbeitenden beim ÖPNW-Ticket und die Förderung von Ladestationen für E-Bikes und E-Autos. Richtwerte sind 2 Umkleiden, 2 Duschen und 5 Spinde pro 25 Mitarbeitern; dies ist branchenspezifisch zu beurteilen. Fahrräder- und E-Bike-Verleih und Abgabe am gleichen oder an einem flexiblen Standort, E-Autos mit Ladestationen vor Ort, die mit Strom aus erneuerbarer Energie betrieben wird; und eine prozentuale Anzahl an Ladestationen für E-Autos und E-Bikes gemessen an den Mitarbeiterzahlen.

- **Erneuerbare Energien**

Für die Nutzung Erneuerbarer Energien erhält das Unternehmen eine positive Bewertung, z.B. Solar-Stromspeicher, Wärmespeicher, oder eine Solar-Thermie, Photovoltaik-Anlagen.

- **Dach- & Fassadenbegrünung**

Positiv bewertet wird ebenfalls eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung. Bei der Dachbegrünung muss bei einer leichten Bauweise die Aufbauhöhe mindestens 4 cm betragen. Eine Dachbegrünung, die Regenwasser speichern kann, wird besonders positiv bewertet.

- **Biodiversität**

Auch in den Gewerbegebieten kann die Biodiversität gefördert werden. Dieses kann auf verschiedene Weisen erfolgen: die Förderung der Ansiedlung heimischer Arten durch Greifvogelstangen, ein einfaches Insektenhotel, Nisthilfen für Vögel, Trockenmauern, Lesesteinhaufen; die Schaffung eines naturnahen Gewässers durch einen Teich, einen Teich mit Tief- und Flachwasserzonen oder teilweise Verschattung oder zum Ufer flach abfallend, einen Teich mit Tief- und Flachwasserzonen, teilweise Verschattung, zum Ufer flach abfallend; und/oder die Anlage von Blühstreifen und Blumenwiesen. Eine Einbindung durch standortgerechte Bäume und Hecken ist zu bevorzugen. Eine Gestaltung oberhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes führt zu einer positiven Bewertung.

Optionsflächen

Optionsflächen werden in Zukunft nur noch befristet für bis zu fünf Jahre vergeben. Zudem sind je Quadratmeter Optionsfläche 4 % des Kaufpreises pro Jahr an die Stadt Coesfeld als Optionsgebühr zu zahlen. Die Zahlungen werden nicht bei dem eventuell später anfallenden Kaufpreis angerechnet.

Vertragsstrafen

Erhält ein Unternehmen aufgrund seiner vorgestellten Pläne bzw. seines vorgestellten Konzepts den Zuschlag auf ein Gewerbegrundstück, verpflichtet es sich zu der Einhaltung dieser Verkaufsgrundlagen. Eine Kontrolle wird drei Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages durch eine Fachfirma oder die Stadt Coesfeld durchgeführt. Sollten Mängel festgestellt werden, hat das Unternehmen innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Zugang des Schreibens die Chance Abhilfe zu leisten. Ansonsten fallen Vertragsstrafen an, die über eine Bankbürgschaft abgesichert werden. Die Höhe der Vertragsstrafen muss vertraglich festgelegt werden.