

Rahmenbedingungen für die Teilnahme am Auswahlverfahren für städtische Gewerbeflächen

(Stand: Juli 2022)

Inhalt

1. Auswahlverfahren 5

1.1 Finanzielle Effekte 5

1.1.1 Bonität **5**

1.1.2 Umsatzrendite **6**

1.1.3 Gewerbesteuer (Ist-Aufkommen) **6**

1.1.4 Gewerbesteuerentwicklung für Recklinghausen (Plan-Daten) **6**

1.1.5 Umsatzprognose (Plan-Daten) **6**

1.2 Arbeitsplatzeffekte 6

1.2.1 Anteil der Vollzeitäquivalente am Wohnort Recklinghausen **6**

1.2.2 Ausbildungsplatzquote **7**

1.2.3 Arbeitsplatzdichte **7**

1.3 Städtebauliche Qualität / Ökologische Nachhaltigkeit 7

1.3.1 Städtebauliche Qualität **7**

1.3.2 Ausnutzung des Grundstücks **8**

1.3.3 Boden und Grünflächen **8**

1.3.4 Stadtklima **9**

1.3.5 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz **9**

1.3.6 Mobilität **10**

1.3.7 Verbindliche Erklärung des Unternehmens **10**

2. Ansprechpartner 10

1. Auswahlverfahren

Im Rahmen der Teilnahme am Auswahlverfahren für eine Ansiedlung in einem städtischen Gewerbegebiet in Recklinghausen reichen Sie bitte mit dem Bewerbungsformular die ergänzenden Informationen zu Ihrem Vorhaben im Gewerbegebiet ein.

Erfolgt eine (teilweise) Fremdfinanzierung des Vorhabens, ist die Finanzierungsbestätigung der Bank einzureichen.

Sämtliche Bewerbungen werden im Rahmen des Auswahlverfahrens auf Basis der nachfolgenden Kriterien und deren Gewichtung bewertet und verglichen:

	Maximale Punktzahl
1. Finanzielle Effekte	30
Bonität	5
Umsatzrendite (Ist)	5
Gewerbesteuer (Ist)	5
Gewerbesteuerplanung für Recklinghausen (Plan)	10
Umsatzprognose (Plan)	5
2. Arbeitsplatzeffekte	35
Anteil der Vollzeitäquivalente am Wohnort Recklinghausen	5
Ausbildungsplatzquote	5
Arbeitsplatzdichte	25
3. Städtebauliche Qualität/Nachhaltigkeit	35
Städtebauliche Qualität	5
Ausnutzung des Grundstücks	8
Boden und Grünflächen	10
Stadtklima	5
Erneuerbare Energien und Energieeffizienz	5
Mobilität	2
Gesamtpunktzahl	100

Ihren Angaben im Bewerbungsbogen fügen Sie bitte begründende Unterlagen bei.

1.1 Finanzielle Effekte

1.1.1 Bonität

Der Bonitätsindex ist ein Maßstab zur Beurteilung der Kreditwürdigkeit einer natürlichen oder juristischen Person und entspricht einem Kapitalmarktrating. Er wird in einer Skala von 100 (ausgezeichnet) bis 600 (mangelhaft) ausgewiesen und dient der Abschätzung des Zahlungs- oder Insolvenzrisikos bei einem Vertragsabschluss.

Die Verwaltung der Stadt Recklinghausen holt im Vorfeld der Grundstücksgeschäfte CREFO-Auskünfte ein.

1.1.2 Umsatzrendite

Die Umsatzrendite ist das Maß für den prozentualen Anteil des Gewinns am Umsatz einer Unternehmung und gibt damit auch die Profitabilität des Unternehmens wieder. Für die Bewertung wird der Durchschnitt der letzten fünf Jahre vor dem Zeitpunkt der Ansiedlungsanfrage herangezogen.

1.1.3 Gewerbesteuer (Ist-Aufkommen)

Die Gewerbesteuer ist ein maßgebliches Kriterium bei der Beurteilung der Wirtschaftskraft eines Unternehmens. Internationale Unternehmen können über die Gewerbesteuerleistung nicht verglichen werden, da diese eine deutsche Ausnahmeregelung darstellt. Im Falle einer Bewerbung eines Unternehmens mit Firmensitz außerhalb Deutschlands, wird daher der Gewinn des Unternehmens als vergleichbares Kriterium herangezogen, da der Gewinn ein Bewertungskriterium für dessen wirtschaftlichen Erfolg und zugleich ein Indikator für dessen Wirtschaftskraft ist.

Bei einer Teilverlagerung oder Ansiedlung einer Niederlassung wird der zu berücksichtigende Gewinn, wenn er nicht für die geplante oder vorhandene Niederlassung in Recklinghausen bestimmt werden kann, anteilig auf die Anzahl der Arbeitnehmer umgerechnet. Darüber hinaus wird bei der Wertung berücksichtigt, ob eine Unternehmenszentrale oder eine Dependence angesiedelt wird.

Bewertet wird der Durchschnitt der Gewerbesteuerzahlungen der letzten fünf Jahre zum Zeitpunkt der Ansiedlungsanfrage. Wenn die Unternehmensgründung weniger als fünf Jahre zurückliegt, wird auf den Durchschnitt der bisher vorliegenden Geschäftsjahre zurückgegriffen.

1.1.4 Gewerbesteuerentwicklung für Recklinghausen (Plan-Daten)

Entscheidender als die Bewertung der aktuellen Gewerbesteuerzahlungen eines Unternehmens ist dessen Planung, in welcher Höhe Gewerbesteuer in Relation zur Grundstücksgröße zukünftig am neuen Standort in Recklinghausen geleistet wird. Bewertet wird der Ausblick auf die nächsten fünf Jahre ab der geplanten Aufnahme der Geschäftstätigkeit am neuen Standort in Recklinghausen.

1.1.5 Umsatzprognose (Plan-Daten)

Umsatzprognosen basieren hauptsächlich auf vergangene Absatzdaten und berücksichtigen das wirtschaftliche Klima, aktuelle Verkaufstrends, die Produktionskapazität des Unternehmens, sowie die Unternehmenspolitik und Marktforschung. Die Umsatzprognose ist ein maßgeblicher Indikator für den künftigen Absatz eines Unternehmens.

Bei der Bewertung wird der Durchschnitt des geplanten Umsatzwachstums der nächsten fünf Jahre, ab der geplanten Aufnahme der Geschäftstätigkeit am neuen Standort in Recklinghausen, berücksichtigt.

1.2 Arbeitsplatzeffekte

Bei der Vergabe der städtischen Gewerbeflächen verfolgt die Stadt Recklinghausen das vorrangige Ziel, mit den Unternehmensansiedlungen neue Arbeitsplätze zu schaffen, Arbeitsplätze zu sichern und dass weitere Ausbildungsplätze bereitgestellt werden.

1.2.1 Anteil der Vollzeitäquivalente am Wohnort Recklinghausen

Unter dem Vollzeitäquivalent (VZÄ) ist die Gesamtanzahl der gearbeiteten Stunden im Unternehmen geteilt durch die übliche Anzahl der Arbeitsstunden (i.d.R. 40 Stunden) eines Vollzeit-Erwerbstätigen zu verstehen.

Für die Stadt Recklinghausen ist der Anteil der Vollzeitäquivalente mit Wohnsitz in Recklinghausen eine relevante Kennzahl. Für den neuen Unternehmensstandort in Recklinghausen ist diese zu ermitteln oder zu schätzen.

1.2.2 Ausbildungsplatzquote

Der Arbeitsmarkt benötigt auch zukünftig gut ausgebildete Fachkräfte, insbesondere im Hinblick auf den demografischen Wandel. Die Basis hierfür ist die Bereitstellung firmeninterner Ausbildungsplätze, um den zukünftigen Bedarf der Fachkräfte auf dem lokalen Arbeitsmarkt bedienen zu können.

1.2.3 Arbeitsplatzdichte

Aufgrund der immer knapper werdenden Gewerbeflächen im verdichteten Stadtgebiet Recklinghausen ist es Ziel, mit den vorhandenen Ressourcen eine möglichst arbeitsplatzintensive Nutzung der Gewerbeflächenpotenziale zu erzielen.

Mit dem Aspekt „Arbeitsplatzdichte“ wird die Relation zwischen der Grundstücksgröße und allen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in Vollzeitäquivalenten dargestellt. Für die Berechnung werden zum Zeitpunkt des Auswahlverfahrens die tatsächlich besetzten Ausbildungsplätze im Unternehmen hinzugezählt.

Die durch die Erweiterung oder Ansiedlung geplanten und neu entstehenden Arbeitsplätze werden ebenfalls berücksichtigt. Das Unternehmen muss hierbei zum Zeitpunkt der Bewerbung nachvollziehbar darstellen, in welchem Umfang neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die neu geschaffenen Arbeitsplätze müssen nach Übergabe des Grundstücks binnen einer Frist von fünf Jahren nachgewiesen werden.

1.3 Städtebauliche Qualität / Ökologische Nachhaltigkeit

Das Thema „Nachhaltigkeit“ hat vor dem Hintergrund der aktuellen klimapolitischen Diskussion und den immer sichtbarer werdenden Folgen des Klimawandels deutlich an Bedeutung gewonnen. Die Stadt Recklinghausen verfolgt bereits seit 2012 eigene Klimaschutzziele.

Laut der Definition der Vereinten Nationen ist der Begriff Nachhaltigkeit allerdings weiter gefasst und bezieht sich auf „intra- und intergenerative Gerechtigkeit“, das heißt aller jetzt lebenden, aber auch der zukünftig lebenden Menschen.

Der Begriff „Nachhaltigkeit“ setzt sich aus drei Säulen zusammen: Ökologie, Ökonomie und Soziales. Die ökologische Nachhaltigkeit umfasst den Schutz der natürlichen Ressourcen und der Artenvielfalt. Die ökologischen Aspekte sind im Rahmen der Grundstücksvergabe steuer- und kontrollierbar, da die Mehrzahl der Maßnahmen baulicher Natur ist. Umweltschutz, einschließlich der Eindämmung des Klimawandels und der Klimaanpassung, ist ein zentrales Anliegen der Stadt, welches sich im Klimaschutzkonzept widerspiegelt.

1.3.1 Städtebauliche Qualität

Ein wichtiger Bestandteil bei der Entwicklung von hochwertigen Gewerbegebieten ist neben der Nachhaltigkeit auch die gestalterische und städtebauliche Qualität der Projekte. Gebäude mit einer hohen Gestaltungsqualität üben positiven Einfluss auf das gesamte städtebauliche Umfeld aus (Adressbildung).

Es werden insbesondere die Vorhaben honoriert, die besondere technische Standards ausweisen und städtebaulich sowie architektonisch Highlights im Stadtgebiet setzen. Um diese Vorgaben werten zu können, ist eine Entwurfsskizze des potentiellen Bauvorhabens einzureichen. Diese sollte Aussagen zur Zonierung sowie Erschließung des Grundstücks enthalten, versiegelte Flächen (Bebauung, Erschließungswege, Stellplatz, Lagerflächen, etc.) und unversiegelte Flächen (Freiraum und Grünraumstruktur) darstellen. Weiterhin sollten die Baustruktur (Anordnung und Kubatur / Größe sowie Höhendifferenzierung der Gebäude / Gebäudeteile, Außenerschließung) sowie die

Nutzungen der Gebäude und Freiflächen skizziert werden. Dabei ist auf die Verortung und Dimensionierung potentieller Werbeanlagen einzugehen.

Neben einer Entwurfsskizze werden eingereichte Referenzbeispiele gewertet, die zur näheren Erläuterung des potentiellen Bauvorhabens herangezogen werden können. Die Beispiele sollten so gewählt werden, dass die geplante Fassadengestaltung und -gliederung sowie die Farbgestaltung und Materialität des Gebäudes veranschaulicht wird.

Neben ressourcenschonender Energieversorgung, Lärmschutzmaßnahmen und dem nachhaltigen Umgang mit den bestehenden Ressourcen, werden zudem innovative Umwelttechnologien positiv bewertet. Unternehmen, die ein Umweltmanagementsystem nachweisen, erhalten z. B. die volle Punktzahl bei diesem Kriterium.

1.3.2 Ausnutzung des Grundstücks

Im Rahmen eines immer knapper werdenden Gewerbeflächenangebotes im Stadtgebiet Recklinghausen wird ein nachhaltiger und ressourcenschonender Umgang mit den Flächen ebenfalls bewertet. Ziel ist daher ein besonders sparsamer und somit optimaler Umgang mit den vorhandenen städtischen Gewerbeflächen. Bei der Bewertung der Ausnutzung des Grundstücks sind jeweils die individuellen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes maßgeblich.

Eine über das normale Maß hinausgehende optimale Ausnutzung der Bebaubarkeit wird positiv bewertet und entsprechend honoriert. Hier ist beispielweise das Ausnutzen der Maximalhöhe des Gebäudes gemeint. Eine optimale Ausnutzung des Grundstücks liegt z. B. auch vor, wenn die im Bebauungsplan definierte maximale Grundflächenzahl (GRZ) bei der Bebauung des Grundstücks erreicht wird.

3.3.3 Boden und Grünflächen

Hinsichtlich des Umgangs mit dem **Boden** werden folgende Aspekte positiv bewertet:

- *Offenhalten von wenig frequentierten Flächen:*
Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen für Flächen wie z.B. Fußwege, PKW-Stellplätze.
- *Eingrünung der Grundstücksfläche:*
Verwendung von naturnahen Hecken durch Nutzung heimischer Arten.
- *Gemeinsam genutzte Flächen:*
Durch Kooperationen könnten mehrere Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander, gemeinsame Zufahrtsflächen, Stellplätze und eine gemeinsame Cafeteria nutzen.
- *Schaffung von Rückhalteräumen für Regenwasser:*
Regenrückhalteräume, wie Retentionsmulden oder Gräben sowie Baumrigolen oder Zisternen verhindern Überschwemmungen bei Starkregen und sind daher beispielhafte Maßnahmen für eine gedrosselte Einleitung in das Kanalsystem.

Bei der Gestaltung der **Grünflächen** werden folgende Aspekte bewertet:

- *Förderung heimischer Arten:*
Dazu zählen Nisthilfen, Trockenmauern und Lesesteinhaufen oder Insektenhotels.
- *Schaffung naturnaher Gewässer:*
Hierzu zählen Teiche ohne Fischbesatz.
- *Anlage von Blühstreifen und Blumenwiesen:*
Diese haben eine große Bedeutung für Insekten.

- *Aufwertung von Grünflächen:*
Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, insbesondere durch klimaresiliente Arten.

3.3.4 Stadtklima

- *Dachbegrünung bei massiver und leichter Bauweise:*
Extensive Begrünung durch Gräser, Moose und Kräuter bei geringem Dachaufbau. Intensive Dachbegrünung durch Stauden und Sträucher bei massiven Dächern.
- *Fassadenbegrünung:*
Planmäßiger und kontrollierter Bewuchs geeigneter oder speziell vorgerichteter Fassaden mit Pflanzen.
- *Wahl des Baumaterials:*
Ökologische Farben, recyclingfähige Baustoffe, wie Ton, Kies und Mauerziegel, strukturierte Fassade).
- *Immissionen:*
Feinstaub und Stickstoffdioxid, die die Luftqualität negativ beeinflussen, sollen möglichst geringgehalten werden. Darüber hinaus gilt es auch, Lärm zu vermeiden und nächtliche Lichtimmissionen zum Schutze der Insekten gering zu halten.
- *Helle Dachflächen:*
Cool roofs“ tragen dazu bei, eine Überhitzung zu vermeiden.

3.3.5 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

- *Energetische Bauqualität von Bürogebäuden:*
Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung; Wärmetauscher; Wärmerückgewinnung aus Abwasser in Gebäuden; Erdwärmespeichersonden; Passivhaus; Effizienzhaus Plus; Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel (Blauer Engel/natureplus); Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen; Minimierung des Wärmebedarfs durch kompakte Bauweise und technische Vorkehrungen gegen Wärmeverluste.
- *Effektive Energienutzung:*
Einsatz von Bewegungsmeldern oder LED-Birnen und Energierückgewinnung durch Prozesswärme/-kälte.
- *Vorhandensein eines Solar-Stromspeichers:*
Durch Ergänzung einer geplanten Photovoltaikanlage durch Solar- und Stromspeicher können Überkapazitäten gespeichert und ggfs. in das öffentliche Netz eingespeichert werden.
- *Einsatz von Wärmespeichern:*
Speicherung von thermischer Energie in Form eines Niedertemperatur- und eines Hochtemperaturspeichers.
- *Nutzung erneuerbarer Energien:*
Hierzu zählen Photovoltaikanlagen, Kleinwindkraftanlagen, eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und die wassergekühlte Kälteanlage.

3.3.6 Mobilität

- *Verleihsysteme (z.B. Job Rad):*
Die Leihmöglichkeit von umweltverträglichen Verkehrsmitteln fördert deren Nutzung. Dazu zählen Fahrräder, E-Bikes und E-Cars, vorausgesetzt, die Aufladung erfolgt vor Ort im Betrieb durch Strom aus erneuerbaren Energien.
- *Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel:*
Ladestationen für E-Bikes und E-Cars, Möglichkeiten zur Fahrradreparatur, Luftstationen und gesicherte Abstellflächen.
- *Förderung des Radverkehrs:*
Umkleiden, Duschen, Spinde (2 Umkleiden /Duschen je 25 Mitarbeitern*innen).

3.3.7 Verbindliche Erklärung der Unternehmen

Mit der Bewerbung ist eine verbindliche Erklärung zur angedachten Qualität der Immobilie und zu den geplanten Maßnahmen zur Nachhaltigkeit einzureichen. Die Inhalte dieser Erklärung werden im weiteren Verlauf zwischen dem Zeitpunkt des Ratsbeschlusses über den Verkauf der städtischen Gewerbefläche und dem Abschluss des Kaufvertrages konkretisiert. Die konkretisierten Maßnahmen werden im Kaufvertrag fixiert.

2. Ansprechpartner

Die Wirtschaftsförderung der Stadt Recklinghausen

ist die Kontakt- und Beratungsstelle der Stadt Recklinghausen zu unternehmerischen Belangen.

Ihr Ansprechpartner

bei Fragen zu den Gewerbegebieten in Recklinghausen, sowie zu den Rahmenbedingungen und dem Bewerbungsverfahren:

Stadt Recklinghausen

Fachbereich Wirtschaftsförderung, Standortmanagement, Stadtmarketing

Rathausplatz 3, 45657 Recklinghausen

Christian Wißing

Tel.: 02361 / 50 1408

E-Mail: christian.wissing@recklinghausen.de