

# Wer bekommt das Grundstück? Vergabekriterien als Instrument

## Unternehmerpark Kottenforst

Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Meckenheim

10. April 2024



## Inhalt

- Gewerbeflächenprofilierung
- Ansiedlungskriterien
- Aktueller Stand der Vermarktung
- Ausblick

## Inhalt

- **Gewerbeflächenprofilierung**
- Ansiedlungskriterien
- Aktueller Stand der Vermarktung
- Ausblick

## Gewerbeflächenprofilierung

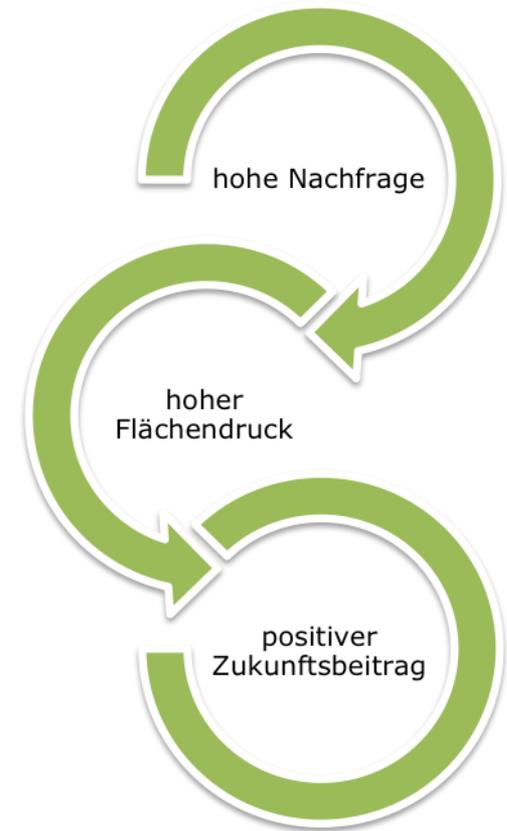
- Ziel der Stadt „Gerne im Grünen leben und arbeiten“
- Eines der wichtigste Entwicklungsprojekte der Stadt
- hoher Flächendruck in der Region
- Ressourcensparender Umgang mit wertvollen Böden
- Klimaschutz/ Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen



## Gewerbeflächenprofilierung

### Ziel:

Ansiedlung von Unternehmen mit einem positiven Zukunftsbeitrag, qualitativen **Arbeitsplätzen**, sicheren **Steuereinnahmen** und **Synergien** mit anderen Unternehmen und Einrichtungen.



## Gewerbeflächenprofilierung

- messbare Kriterien für die Grundstücksvergabe und zum Ausschließen nicht gewünschter Nutzungen
- Flexible und anwendbare Maßnahmen sollen Unternehmen Entscheidungsfreiheit und der Stadt Handlungsspielraum belassen



## Inhalt

- Gewerbeflächenprofilierung
- **Ansiedlungskriterien**
- Aktueller Stand der Vermarktung
- Ausblick

## Ansiedlungskriterien

- Zugehörigkeit zum Branchencluster „bio innovation“

Unternehmen beschäftigt sich mit den Themen

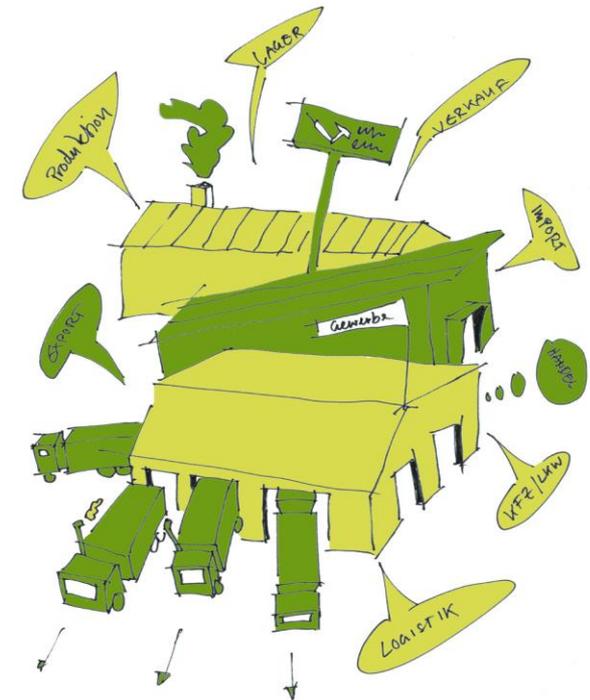
- Lebensmittel / Ernährung
- Nachwachsende Rohstoffe
- Grüne Technologien
- Klimaschutz / erneuerbare Energien
- Gesundheit

**Kein KO-Kriterium!**



## Ansiedlungskriterien

- Zukunftseffekte
  - Anzahl der Vollzeitbeschäftigten
  - Anzahl der Ausbildungsplätze
  - Wissensintensität der Beschäftigten
  - Ausgaben für Forschung und Entwicklung
  - Zeitplan für die Investitionen
  - Aktivitäten in Netzwerken, u.a.



## **Ansiedlungskriterien**

- Ressourcenschonender Umgang mit Flächen
  - Arbeits- und Ausbildungsplätze ...
  - Gewerbesteuerleistung ...
  - Gewichtete Nutzfläche ...

... in Relation zum Flächenbedarf.

## Ansiedlungskriterien

- Bebauung, Gestaltung und Nutzung der Grundstücke
- Bauen mit Holz und nachwachsenden Rohstoffen



## Beratungshandbuch und Beratungsangebot



# Unternehmerpark Kottenforst

## Beispiele

### Josef Küpper GmbH

- Hybridbauweise
- Energieautarkes Gebäude mit Wasserstoffspeicher
- „energy efficiency award“ der DENA 2022



# Beispiele

## API GmbH (Aubergine & Zucchini)



## Ansiedlungskriterien

- Einsatz erneuerbarer Energien und sonstige Klimaschutzmaßnahmen, z.B.
  - Photovoltaik auf Dach und Wand
  - Nutzung von „grünem Strom“
  - Solarthermie, Geothermie
  - energetische Nutzung nachwachsender Rohstoffe
  - Energieerzeugung durch KWK-Anlagen
  - ggfls. Anschluss an Nahwärmenetz
  - ...



## Ansiedlungskriterien

- Verkehrseffekte / Mobilitätskonzept
  - Vermeidung bzw. Reduzierung von negativen Liefer-, Mitarbeiter und Besucherverkehren
- Gesellschaftliche Verantwortung
  - Inklusion, Integration, Gleichstellung, Soziales Engagement



# Unternehmerpark Kottenforst

## Ansiedlungskriterien

- Stadtentwicklungspolitische Ziele, z.B.
  - Bedeutung des Unternehmens für den Standort
  - Sicherung des Unternehmens am Standort
  - Entwicklungsperspektiven am Altstandort



## Bewertung und Gewichtung

Zugehörigkeit zum Branchencluster	20 %
Ressourcenschonender Umgang mit Flächen	20 %
Bebauung, Gestaltung und Nutzung der Grundstücke	20 %
Betriebswirtschaftliche Eignung (Ausschließungsgrund)	10 %
Verkehrseffekte/ Mobilitätskonzept	10 %
Gesellschaftliche Verantwortung	10 %
Stadtentwicklungspolitische Ziele	10 %

## Vorteile für Unternehmen

- Beratungskompetenz innerhalb der Planungsphase
- Energieeinsparung (Kostenvorteile)
- Klimafreundlicher Betrieb (Beitrag zum Klimaschutz)
- Imagefördernd/ Vermarktungsmöglichkeit
- Standort mit hoher Qualität unter „Gleichgesinnten“
- Wertsteigerung bzw. Werterhalt der Immobilie



## Ausgezeichnet

- Award „Innovative Wirtschaftsförderungen in Deutschland“
- NRW.Bank Ideenwettbewerb 2019/20



## Inhalt

- Gewerbeflächenprofilierung
- Ansiedlungskriterien
- **Aktueller Stand der Vermarktung**
- Ausblick



## Ausgangssituation

- 2 erschlossene Bauabschnitte mit **ca. 27 ha** Nettobaufläche - erschlossen und verfügbar
- davon **ca. 15 ha** GE-Fläche mit Grundstücken 2.500 – 30.000 m<sup>2</sup>
- und **ca. 12 ha** GI-Fläche

## Grundstücksanfragen

- Bis heute wurden mehr als 150 Grundstücksanfragen von Unternehmen erfasst
- Die nachgefragte Fläche übersteigt um ein Vielfaches das Flächenangebot

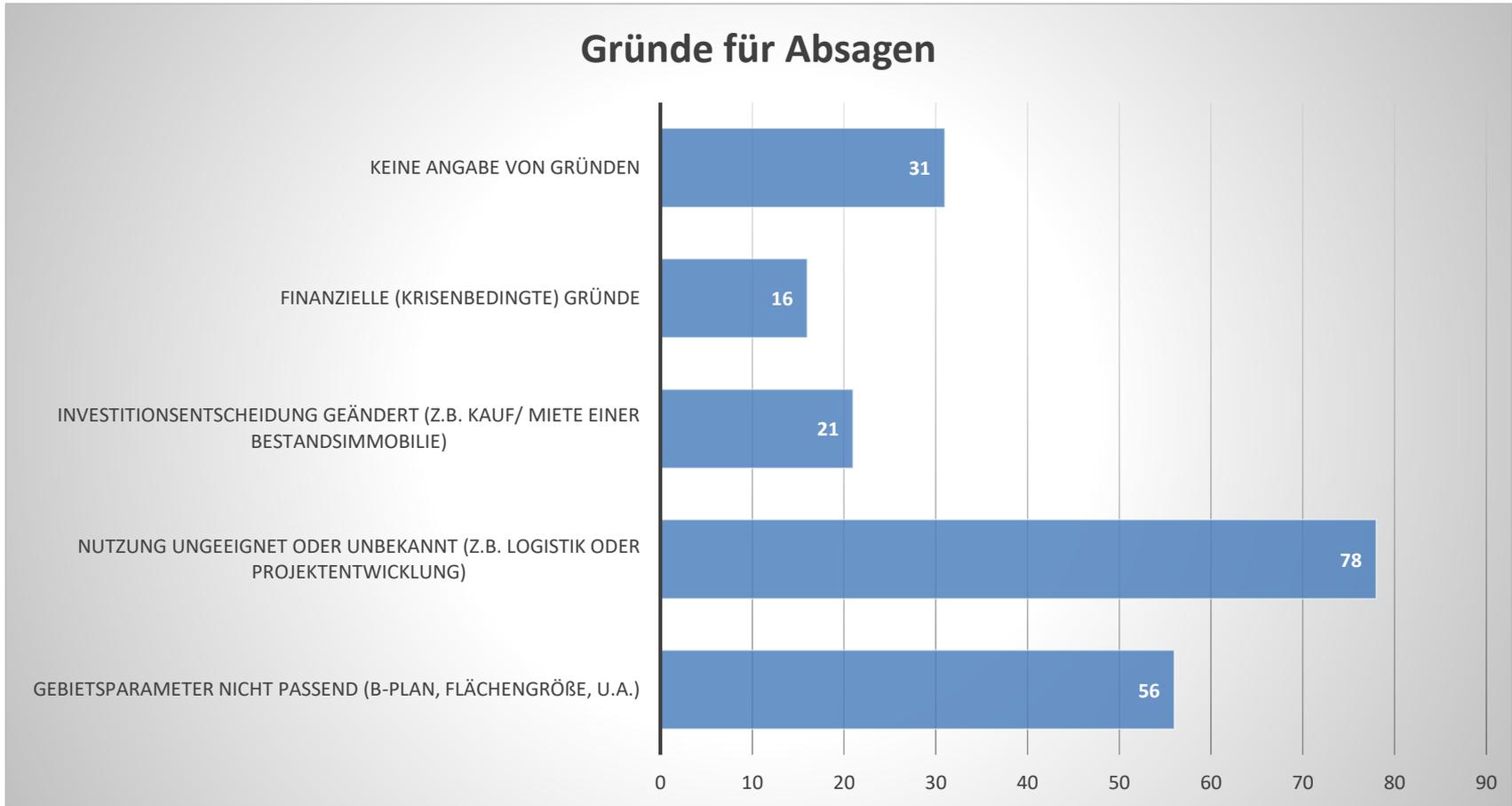
**Daher ist es weiterhin wichtig, anhand von Kriterien, Unternehmen auszusuchen, die nach Meckenheim passen und der Stadt auch etwas bringen (positiver Zukunftsbeitrag)!**

## Gründe für Absagen

Die Gründe für „Absagen“ sind sehr vielschichtig:

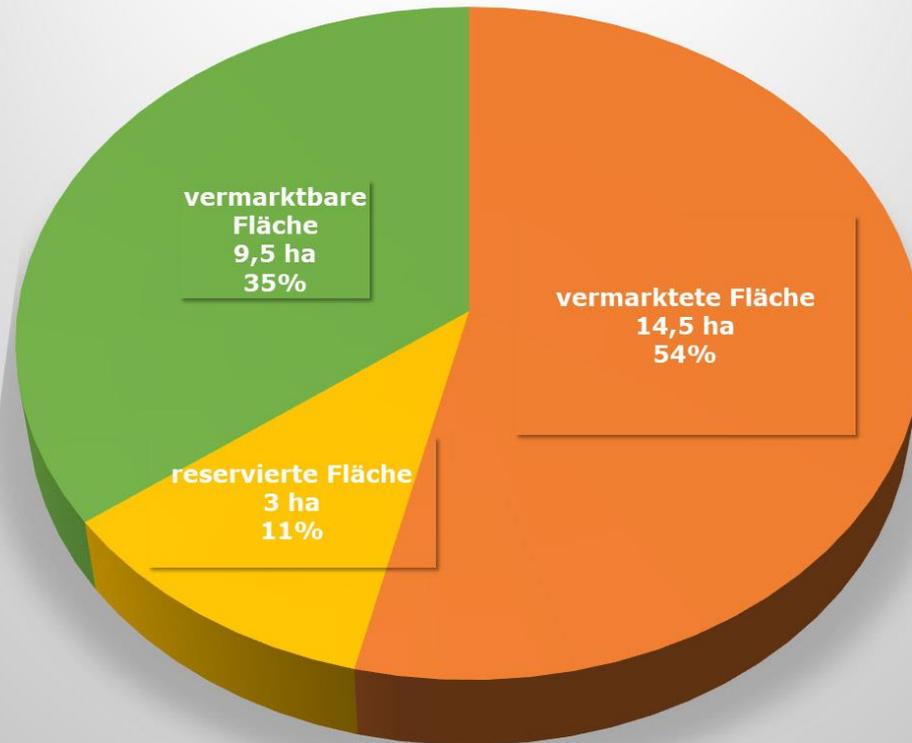
- Flächengröße ist nicht darstellbar (kleiner 1.500 m<sup>2</sup>/ größer 3 ha)
- Betrieb benötigt GI-Ausweisung im B-Plan, z.B. wegen 24/7
- Innenstadtrelevanter und großflächiger Einzelhandel sind ausgeschlossen
- Reine Lagerung/ Logistik (wenig bis keine Arbeitsplätze)
- Zahlung von Gewerbesteuer nicht beabsichtigt oder sehr unsicher
- Nutzung ist unbekannt (keine Angaben oder reine spekulative Vermietungsprojekte)
- Branchen (z.B. KFZ-Handel und -Werkstätten, Hotel, Fitness-Studios)
- Interessenten haben für sich eine Alternative gefunden, z.B. Bestandsimmobilie gekauft oder gemietet
- Interessenten haben sich für Verbleib und Investition im Bestand entschieden (z.B. wegen Verkehrssituation in Bonn)
- Finanzierung aktuell nicht darstellbar

## Gründe für Absagen



Mehrfachnennungen bei ca. 150 registrierten Anfragen

Flächenbilanz  
Unternehmerpark Kottenforst



## Aktueller Stand

Von **ca. 27 ha** Nettobaufläche sind bereits **ca. 14,5 ha** vermarktet und **ca. 3 ha** reserviert.

**Dies entspricht 65 % der verfügbaren Fläche!**

- für die zur Verfügung stehenden Grundstücke gibt es aktuelle Anfragen
  - von sechs Unternehmen aus Meckenheim
  - von weiteren zehn Unternehmen

## Inhalt

- Gewerbeflächenprofilierung
- Ansiedlungskriterien
- Aktueller Stand der Vermarktung
- **Ausblick**

# Unternehmerpark Kottenforst

## Ausblick

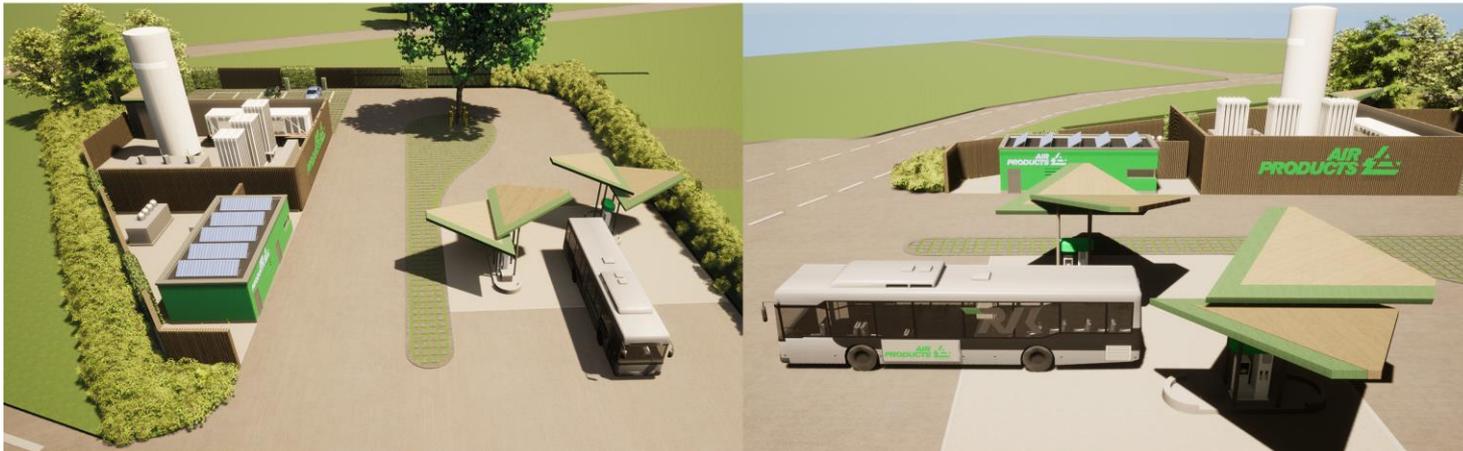
Fleischhof Rasting GmbH



## Ausblick

Regionalverkehr Köln GmbH/ Air Products

### Grüne Tankstelle für Wasserstoff und Strom Unternehmerpark Kottenforst





bio innovation park  
Rheinland



Meckenheim

Lebendig. Modern. Sympathisch.

## Stadt Meckenheim

Stabstelle Wirtschaftsförderung

Leiter Dirk Schwindenhammer

Siebengebirgsring 4, 53340 Meckenheim

02225 917 216

[dirk.schwindenhammer@meckenheim.de](mailto:dirk.schwindenhammer@meckenheim.de)

[www.wirtschaftsforderung-meckenheim.de](http://www.wirtschaftsforderung-meckenheim.de)

[www.unternehmerpark-kottenforst.de](http://www.unternehmerpark-kottenforst.de)

