

Nachhaltige Ansiedlungskriterien zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit der Stadt Hagen / Areal Schultenstraße



Kriterium	Grundlage	Gewich- tung in %	Bewer- tung	Punkte Vermarktung ⁴	Erläuterung
Finanzkraft, Umsatzwachstum und Gewerbesteuer des Unternehmens, das sich auf der angebotenen Fläche ansiedeln möchte					
Bonitätsrisikoklassen	Wirtschaftsauskunft von Creditreform	25%	6	3 Punkte: Klasse 1 (0,0 bis 0,3%) 2 Punkte: Klasse 2 (0,3 bis 0,7%) 1 Punkte: Klasse 3 (0,7 bis 1,5%) 0 Punkte: Klasse 4-6 (1,5 bis 100 %)	Grundvoraussetzung für die Vermarktung eines Grundstücks durch die HA.WE ist eine solide Vermögenslage. Durch die Risikoklassen wird die Finanzkraft des Unternehmens erfasst. Die höchste Punktzahl von vier Punkten erhalten Unternehmen in der Bonitätsklasse 1. In Klasse 1 beträgt die Wahrscheinlichkeit, dass ein Kreditnehmer gemäß der Basel-II- Kriterien innerhalb eines Jahres ausfällt 0,0 bis 0,3%. Die Eigenkapitalquote gibt Auskunft über die Krisenresilienz des Unternehmens.
			6	3 Punkte: Eigenkapitalquote >25% 2 Punkte: Eigenkapitalquote >20% 1 Punkt: Eigenkapitalquote >15% 0 Punkte: Eigenkapitalquote <=15%	
Umsatz- und Gewinnentwicklung der letzten drei Geschäftsjahre (Jahresdurchschnittliche Veränderungsrate); im Falle eines Start-ups siehe Hinweis unten ¹⁾	Jahresabschlüsse der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre		6	6 Punkte: >5% 0 Punkte: Zuwachs <= 0% Dazwischen: Lineare Interpolation	Mit diesem Kriterium wird die Wachstumsdynamik eines Unternehmens erfasst. Ist ein Unternehmen in den letzten 3 Jahren jahresdurchschnittlich um mehr als 5% gewachsen, erhält es die höchste Punktzahl von 6 Punkten. Die jährliche Wachstumsrate lag gemäß dem KfW-Mittelstandspanel 2022 im deutschen Mittelstand zwischen 2015 und 2021 bei 3,6%. In den letzten drei Jahren betrug sie durchschnittlich 2,8%. Sofern das Unternehmen aufgrund fehlender Erweiterungs- oder Verlagerungsflächen in Hagen in seinem Wachstum beeinträchtigt war, wird dies zu seinen Gunsten bewertet. Gleiches gilt für Investitionen, die anlässlich einer Erweiterung oder Verlagerung vorgenommen werden.
Gewerbesteuer der letzten sechs Jahre (Durchschnitt); im Falle eines Startups siehe Hinweis unten ²⁾	Gewerbesteuer (vor Verlustvorträgen) der letzten sechs abgeschlossenen Geschäftsjahre	10	10 Punkte: mindestens 28.000 € pro Jahr und 1.000 qm angefragte Fläche 0 Punkte: Gewerbesteuer ist ausgeblieben Dazwischen: lineare Interpolation	Die Gewerbesteuer stellt eine zentrale Einnahmequelle der Städte und Gemeinden dar und hat für die Standortkommunen eine sehr hohe Bedeutung. Die volle Punktzahl von 10 Punkten erhalten Unternehmen die in den letzten drei Jahren im Durchschnitt mindestens 28.000 € pro 1.000 qm angefragte Fläche gezahlt haben. Die Gewerbesteuer pro 1.000 qm Gewerbe- und Industriefläche betrug in NRW 14.939 €. Sofern keine Angaben zu Gewerbesteuerzahlungen vorliegen, weil es sich z.B. um ein internationales Unternehmen handelt, wird alternativ die Kennzahl EBIT (Gewinn vor Steuern und Zinsen) herangezogen werden. Für die höchste Punktzahl wird dann ein EBIT von mindestens 200.000 € pro Jahr zugrunde gelegt.	
Zahl und Qualität der durch die Ansiedlung geschaffenen Arbeitsplätze					
Prognostizierte Arbeitsplatzdichte (flächensparendes Bauen)	Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze je 1.000 qm Ansiedlungsfläche	30%	10	10 Punkte: mindestens 8 AP pro 1.000 qm 0 Punkte: 3 AP oder weniger pro 1.000 qm Dazwischen: lineare Interpolation	Ein zentrales Ziel für die Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen der HA.WE ist die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen. Die Arbeitsplatzdichte in Gewerbegebieten bewegt sich nach Angaben von GEORG Consulting überwiegend in einer Spanne von ca. 30 bis 80 Arbeitsplätze pro Hektar. Daher wurde für mindestens 8 Arbeitsplätze pro 1.000 qm nachgefragter Fläche die höchste Punktzahl angesetzt.
Nutzungsarten	Kurzbeschreibung der vorgesehenen Nutzungen einschließlich prognostizierter Zahl der jeweiligen Arbeitsplätze		8	8 Punkte: Produktion 5 Punkte: Verwaltungsfunktionen 5 Punkte: F&E 3 Punkte: Handwerk/Service 2 Punkte: Wertschöpfende Logistik/Zulieferlogistik	
Am Standort Hagen gesicherte Bestandsarbeitsplätze des Unternehmens	Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze		10	10 Punkte: 100 oder mehr AP 0 Punkte: 5 oder weniger AP Dazwischen: lineare Interpolation	
Bei Neuansiedlungen: Anzahl der Arbeitsplätze	Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze		5	5 Punkte: 100 oder mehr AP 0 Punkte: 5 oder weniger AP Dazwischen: lineare Interpolation	
Prognostizierte Ausbildungsquote	Anteil der gemeldeten Ausbildungsplätze an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Betrieb in %		5	5 Punkte: Ausbildungsquote >= 8% 0 Punkte: Das Unternehmen bildet nicht aus. Dazwischen: lineare Interpolation	
Prognostiziertes Qualifikationsniveau	Überwiegendes Qualifikationsniveau der sozial versicherungspflichtigen Beschäftigten	5	5 Punkte: In dem Betrieb arbeiten überwiegend Beschäftigte mit Hochschulabschluss sowie hochqualifizierte Fachkräfte (z. B. Meister, Techniker) 3 Punkte: In dem Betrieb arbeiten überwiegend Beschäftigte mit abgeschlossener Berufsausbildung. 0 Punkte: In dem Unternehmen arbeiten überwiegend Ungelernte. Hinweis: Wenn eine eindeutige Zuordnung nicht möglich ist, können auch Punktzahlen zwischen 0 und 3 und zwischen 3 und 5 vergeben werden.	Der Wandel zu einer innovativen und nachhaltigen Wirtschaft erfordert eine breite Basis an gut qualifizierten Beschäftigten. Hochqualifizierte Beschäftigte spielen eine zentrale Rolle für die Innovationskraft einer Wirtschaft und tragen mit überdurchschnittlichen Einkommen zur Kauf-, Wirtschafts- und Finanzkraft einer Region bei. In Hagen ist der Anteil Hochqualifizierter im Vergleich zu NRW geringer. Daher erhalten Betriebe, in denen überwiegend Hochqualifizierte arbeiten, die höchste Punktzahl. Fachkräfte mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung leisten ebenfalls einen großen Beitrag zur Wirtschaftskraft einer Region und haben ein geringeres Risiko, arbeitslos zu werden. Daher erhalten Betriebe, in denen überwiegend Fachkräfte mit abgeschlossener Berufsausbildung arbeiten, drei Punkte.	
Regionale Verflechtung/industrielle Wertschöpfung					
Vernetzung mit anderen Unternehmen oder Forschungseinrichtungen aus der Stadt Hagen bzw. dem Umland (Metropole Ruhr, Südwestfalen) zur Erschließung von Märkten	Angabe des Kooperationspartners und kurze Beschreibung der Art der Kooperation.	10%	5	5 Punkte: Das Unternehmen kooperiert mit anderen aus Hagen und dem Umland zur Erschließung von Märkten. 0 Punkte: Das Unternehmen hat keine solchen Kooperationen bzw. macht keine Angaben dazu.	Die Kooperation mit anderen Unternehmen in der Stadt Hagen und ihrem Umland sowie mit Forschungseinrichtungen aus dem Ruhrgebiet mit dem Ziel der Erschließung neuer Märkte spielt eine Schlüsselrolle für die Innovationskraft einer Wirtschaft und die Entstehung neuer Wertschöpfungsnetzwerke. Berücksichtigt werden Kooperationsbeziehungen, die über einfache Lieferverflechtungen hinausgehen und der Erschließung von Märkten dienen.
Die geplante Nutzung ist aufgrund ihrer Größe und/oder ihres Störgrades in einem Gewerbegebiet nicht oder nur mit erheblichem Aufwand zur Nutzungskonfliktminimierung zu realisieren. (Industriebetrieb)	Einfache Betriebsbeschreibung (Art der Produktion, Betriebszeiten, zu erwartende Emissionen)		5	5 Punkte: Es handelt sich um einen Industriebetrieb 0 Punkte: Es handelt sich nicht um einen Industriebetrieb	
Innovationsstärke des Unternehmens					
Einführung eines neu entwickelten Produktes, eines neuen, innovativen Verfahrens oder einer neuen Dienstleistung in den letzten 3 Jahren in den regionalen Markt und / oder die Ansiedlung dient der Einführung eines neuen Produktes oder einer neuen Dienstleistung in den regionalen Markt	Kurzbeschreibung der durchgeführten und /oder geplanten Produkt- oder Dienstleistungsinnovationen durch das Unternehmen	20%	15	15 Punkte: Das Unternehmen hat in den letzten drei Jahren ein neues Produkt und/oder eine neue Dienstleistung in den Markt eingeführt und / oder plant eine solche in Verbindung mit der Ansiedlung. 0 Punkte: Das Unternehmen hat in den letzten drei Jahren kein neues Produkt und keine neue Dienstleistung eingeführt und plant auch keine in Verbindung mit der Ansiedlung.	Strukturwandel und Aufschluss zu den wirtschaftsstarken Regionen gelingen durch Innovationen. Innovationsstarke Unternehmen, die neue Produkte und Dienstleistungen hervorbringen, sind die Basis für zukünftiges Wachstum und Wohlstand von Standorten. Daher erhalten Unternehmen, die in den letzten drei Jahren ein neues Produkt und/oder eine neue Dienstleistung in den Markt in den regionalen Markt eingeführt haben, 15 Punkte. Als Markteinführung zählt bereits die Einführung in den regionalen Markt. Ergänzend können der in der Bilanz ausgewiesene Aufwand für F&E und die Innovationshöhe und Technologieintensität der Produkte insgesamt herangezogen werden.
Umweltfreundliches Bebauungs- und Freiflächenkonzept, Energiekonzept sowie Mobilitätskonzept					
Ausnutzung des Grundstücks	Grobplanung für ein Bebauungskonzept mit Verortung der vorgesehenen Nutzungen, (z.B. Produktion, Büro, Lager, Labor sowie Stellplätze und Grünflächen), Angaben zum Flächenbedarf der Nutzungen und Kurzbeschreibung des Bebauungskonzeptes ³	15%	8	8 Punkte: Die bauliche Ausnutzung entspricht dem planungsrechtlich zulässigem Nutzungsmaximum (Art: GI, Maß: GRZ/GFZ/BM/Höhe) 7 Punkte: Die bauliche Ausnutzung unterschreitet das planungsrechtlich zulässige Maximum um 20% (Art: GI, Maß: GRZ/GFZ/BM/Höhe) 6 Punkte: Die bauliche Ausnutzung unterschreitet das planungsrechtlich zulässige Maximum (Art: GE, Maß: GRZ/GFZ/BM/Höhe) 5 Punkte: Die bauliche Ausnutzung unterschreitet das planungsrechtlich zulässige Maximum um 20% (Art: GE, Maß: GRZ/GFZ/BM/Höhe) 0 Punkte: Die bauliche Ausnutzung unterschreitet das planungsrechtlich festgesetzte Maximum erheblich	Im Rahmen eines immer knapper werdenden Gewerbeflächenangebotes im Stadtgebiet Hagen 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. Eine über das normale Maß hinausgehende optimale Ausnutzung der Bebaubarkeit wird positiv bewertet und entsprechend honoriert. Hier ist sparsamer Flächenumgang beispielweise durch das Ausnutzen der Maximalhöhe des Gebäudes, durch Parkpaletten statt ebener Parkflächen oder Büro- und Sozialräumen oberhalb der Produktionsflächen gemeint.
Gebäudearchitektur / Gestaltung der unbebauten Flächen / Begrünung / Zertifizierung der Nachhaltigkeit von Gebäuden ³	Grobplanung für ein Bebauungskonzept mit Verortung der vorgesehenen Nutzungen, (z.B. Produktion, Büro, Lager, Labor sowie Stellplätze und Grünflächen), Angaben zum Flächenbedarf der Nutzungen und Kurzbeschreibung des Bebauungskonzeptes ³		8	8 Punkte: Das Bebauungskonzept trägt in hervorragender Weise zur Adressbildung und zu einem attraktiven Ambiente im Gewerbegebiet bei. 5 Punkte: Das Bebauungskonzept unterstützt die Adressbildung und das Ambiente im Gewerbegebiet positiv. 0 Punkte: Das Bebauungskonzept trägt nicht zur Adressbildung und zu einem attraktiven Ambiente bei bzw. liegt nicht vor.	
Energiekonzept ^{4,5}	Kurzbeschreibung der Maßnahmen zum Klimaschutz im Bereich Energie / Wasser		8	8 Punkte: Das Energiekonzept trägt in hervorragender Weise zum Klimaschutz bei. 4 Punkte: Das Energiekonzept trägt zum Klimaschutz bei. 0 Punkte: Das Energiekonzept erfüllt nicht die Mindestqualitätsstandards zum Klimaschutz	
Mobilitätskonzept ³	Kurzbeschreibung der Maßnahmen zum Klimaschutz im Bereich Mobilität		8	8 Punkte: Das Mobilitätskonzept trägt in hervorragender Weise zum Klimaschutz bei. 4 Punkte: Das Mobilitätskonzept trägt zum Klimaschutz bei. 0 Punkte: Das Mobilitätskonzept trägt dem Klimaschutz nicht ausreichend Rechnung	

Gewichtungsformel für die Punktzahlen: (Erreichte Punktzahl / maximal erreichbare Punktzahl) x Prozentzahl

¹ Im Falle eines Start-ups liegen diese Daten möglicherweise nicht vor. Alternativ wird dann der prognostizierte Umsatzzuwachs aus der Rentabilitätsvorschau herangezogen.

² Im Falle eines Start-ups liegen diese Daten möglicherweise nicht vor. Alternativ kann der prognostizierte Gewinn aus der Rentabilitätsvorschau herangezogen werden.

³ In der ersten Stufe des Auswahlverfahrens soll nur eine Grobplanung vorgelegt werden. Erst in der zweiten Stufe des Auswahlverfahrens ist ein detailliertes Konzept erforderlich.

⁴ Liegen Angaben zu einzelnen Kriterien nicht vor, werden zu dem Kriterium keine Punkte vergeben.

⁵ Die Klima- und Umweltstandards der Stadt Hagen sind zu berücksichtigen.

Neben den allgemeinen Kriterien sind bei Grundstücksvergaben selbstverständlich immer auch Aspekte des Einzelfalls, die sich nicht durch die schematische Bewertung anhand der Basiskriterien erfassen lassen, zu berücksichtigen. Dies kann ggf. durch Erweiterung des Kriterienkataloges und/oder Modifikation der Bewertung und/oder der Gewichtung erreicht werden.

Sofern keiner der Interessenten den in der Entscheidungsmatrix niedergelegten Auswahlkriterien in ausreichendem Maße entspricht, steht es im Ermessen der HAGEN.WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG, von einer Veräußerung Abstand zu nehmen und zu gegebener Zeit ein erneutes Verfahren zu starten/eröffnen.

Bei Konkurrenz gewerblicher Ansiedlung mit notwendigen Infrastrukturprojekten erfolgt eine einzelfallbezogene Abwägung der Vor- und Nachteile außerhalb des vorstehenden Punktesystems.

Nutzungsarten - Beispielrechnung				
Nutzung Punkte	Bewertung	Mitarbeiter	Anteil	
F&E	5	15	0,03	0,1
Verwaltung	5	65	0,11	0,5
Produktion	8	500	0,83	6,7
Handwerk	3		0,00	0,0
Logistik	2	20	0,03	0,1
Gesamtpunkte		600		7