Vergaberichtlinien der Stadt Bleckede für Grundstücke im Gewerbegebiet

Die Stadt Bleckede vergibt Grundstücke zur Bebauung mit Gebäuden gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Die Stadt Bleckede behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Die Stadt Bleckede legt bei den Flächenvergaben Wert auf eine transparente und insgesamt nutzbringende Vergabe. Dabei spielen Themen wie Arbeitsplatzschaffung, Wirtschaftskraft mit daraus resultierender finanzieller Wertschöpfung für die Stadt sowie gestalterische Fragestellungen eine Rolle.

Gewerbeflächen sind nicht beliebig vermehrbar. Deshalb erfolgt die Vergabe von neuen Grundstücken im Gewerbegebiet durch den Verwaltungsausschuss auf Grundlage nachfolgender Kriterien:

1. Ziel ist die Ansiedlung zur Struktur der Gemeinde passender, Gewerbebetriebe.

2. Einheimische Gewerbetreibende sollen bei der Gewerbeflächenvergabe bevorzugt werden.

3. Die Möglichkeit zur Erweiterung von ortsansässigen Betrieben mit Entwicklungsbedarf und -potential soll berücksichtigt werden.

4. Der Antragsteller muss in seiner Bewerbung einen nachvollziehbareren Businessplan vorlegen. Dem Businessplan müssen folgende Inhalte zu entnehmen sein:
   - Firmenvorstellung
   - Erläuterung des Geschäftsbetriebes
   - unternehmerische Entwicklungseinschätzung

5. Gewerbebetriebe mit umweltbelastenden Faktoren, z. B. im Sinne von Lärm, Verkehr und Luft, sind bei der Bewertung kritisch zu betrachten.

6. Die Stadt erwartet durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes eine positive Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen als eine der wichtigsten Einnahmequellen. Eine stabile wirtschaftliche Basis mit unternehmerischer Gewinnerwartung soll daher erkennbar und nachweisbar sein. Der Nachweis hat anhand von Gewerbesteuer-Messbetragsbescheiden, der auf das Vermarktungsjahr vorhergehenden 3 Kalenderjahre, zu erfolgen.

7. Die Schaffung und Aufrechterhaltung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist anzustreben.

8. Der Flächenbedarf soll im Verhältnis zum geplanten Gebäude so sparsam wie möglich erfolgen.

9. Grundstücke im Gewerbegebiet sollen nur an Gewerbebetriebe vergeben werden, die keine realistische Möglichkeit haben, sich im Innenbereich anzusiedeln, oder dort aufgrund ihrer Emissionen weiterentwickelt werden können.

10. Eine ökologische Bauweise und Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung ist anzustreben.

Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt der Verwaltungsausschuss für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Bewerbungszeitraum fest.

Die Vergabe erfolgt neben den jeweiligen Kriterien im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 3 Abs. 2 Satz 1 Verf,NI.

I. Bewerbungsvoraussetzung

Bewerbungsberechtigt sind Inhaber von Gewerbebetrieben, die nachfolgende Voraussetzungen erfüllen:

- Es handelt sich um einen Gewerbebetrieb nach der Gewerbeordnung (GewO).
- Gewerbebetriebe, die keine realistische Möglichkeit haben, sich im Innenbereich anzusiedeln, oder dort aufgrund ihrer Emissionen weiterentwickelt werden können.

II. Reihenfolge der Bewerber

Die Auswahl der Bewerber erfolgt unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

a) Vergabe von Grundstücken im **Gewerbegebiet**:

	Kriterium	Punkte	Punkte	Punkte
1	einheimischer Betrieb mit Entwicklungsbedarf und -potential	Nein 0		Ja 2
2	Verlegung des Betriebssitzes eines durch einen Gemeindebürger geführten Betriebes nach Bleckede	Nein 0		Ja 2
3	Vollständiger Finanz-/Businessplan mit - Firmenvorstellung - Erläuterung des Geschäftsbetriebes - unternehmerische Entwicklungseinschätzung	Nein -2		Ja 2
4	Stärkung des Standortfaktors „Einkaufsgemeinde“, Ansiedlung Betriebe des stationären Einzelhandels (Ladengeschäfte, Fachhandel)	Nein z. B. - Lagerhallen - Versandhandel 0		Ja z. B. - Ladengeschäfte - Fachhandel 2
5	Anzahl der Arbeitsplätze pro 1000 qm Nutzfläche im Baugebiet (Anzahl Arbeitsplätze = Mitarbeiter einschl. Betriebsinhaber)	< 3 Mitarbeiter Vollzeitstellen 0	3-5 Mitarbeiter Vollzeitstellen 1	>5 Mitarbeiter Vollzeitstellen 2
6	Ausbildungsplätze Standort Bleckede	Nein 0		Ja 2
7	Ökologische Bauweise	Konventionelle Bauweise 0		Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen (Massivholz- bau, Dachbegrünung, Dämmung mit ökologischen Rohstoffen) 1

8	Gewerbesteuer	gemäß Auswertung – Berechnung II c)		
9	Gewerbestruktur vorhandenes Angebot in der Stadt	Mehrmals vorhanden 0	Einmalig vorhanden 1	Nicht vorhanden 2
10	Bauweise nach EnEV	Energieeffizienzklasse A und B 2	Energieeffizienzklasse C 1	Energieeffizienzklasse D 0

b) Berücksichtigung der Gewerbesteuer durch Auswertung

Fünf Punkte erhält der höchste Messbetrag (= Durchschnittswert der Messbeträge der dem Vermarktungsjahr vorhergehenden 3 Jahre), wobei ein Messbetrag über 15.000 Euro in der Berechnung unberücksichtigt bleibt. Null Punkte erhält ein Messbetrag von 0 Euro. Dazwischen erfolgt die Punktebewertung entsprechend der Höhe des jeweiligen Messbetrages bis zu zwei Stellen nach dem Komma.

Beispiel 1:			
Firma	**Messbetrag**	**davon berücksichtigt**	**Punkte**
Firma A (höchster MB)	20.000,00	15.000,00	5,00
Firma B	5.000,00	5.000,00	1,67
Firma C	2.500,00	2.500,00	0,83

Beispiel 2:			
Firma	**Messbetrag**	**davon berücksichtigt**	**Punkte**
Firma A (höchster MB)	13.000,00	13.000,00	5,00
Firma B	10.000,00	10.000,00	3,85
Firma C	1.500,00	1.500,00	0,58

III. Vergabemodus

1. Die Unterlagen sind vollständig abzugeben.

2. Die Bewerbung muss fristgerecht eingereicht werden. Bewerbungen die außerhalb der vom Verwaltungsausschuss jeweils festgelegten Frist eingehen, werden nicht mehr berücksichtigt.

3. Für jede fristgerechte Bewerbung werden nach den vorstehenden Kriterien entsprechend die Punkte vergeben.

4. Jeder Gewerbebetrieb kann nur einen Bauplatz erwerben.

5. Die Verwaltung wird gemäß dem Kriterienkatalog die Vorauswertung vornehmen. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses. Der eigentliche Verkaufsbeschuss der Grundstücke erfolgt durch den Stadtrat.

6. Eine eingereichte Bewerbung sollte, um bei der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt zu werden, eine Mindestpunktzahl erreichen. Diese wird auf 10 Punkte festgelegt. Der Verwaltungsausschuss behält sich bei Bewerbern, die die geforderte

Punktzahl nicht erreichen, Einzelfallentscheidungen vor.

7. Die vom Verwaltungsausschuss beschlossene Zusammenfassung der Bewertung enthält Aussagen zu den Grundzügen des vom Antragsteller eingereichten Bewerbungskonzeptes (z. B. Businessplan, Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung). Diese Auswertung wird in die notarielle Beurkundung aufgenommen. Sollte die Planung oder Ausführung des Vorhabens von diesen festgestellten Grundzügen abweichen, steht der Gemeinde das unter „IV. Vertragliche Regelungen“, Ziffer 3. beschriebene Wiederkaufsrecht bzw. die Vertragsstrafe zu. Gleiches gilt für den Fall, dass unrichtige Angaben im Bewerbungskonzept gemacht wurden.

IV. Vertragliche Regelungen

1. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Mit dem Bau des Gebäudes ist innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung zu beginnen und innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen. Bei einem Verstoß kann die Stadt die Rückübertragung des Grundstückes verlangen. Der Gewerbebetrieb muss mit Hauptsitz spätestens 4 Monate nach der Baufertigstellung angemeldet werden.
3. Der Stadt Bleckede steht ein Wiederkaufsrecht zu, falls
   a) im Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden, oder
   b) ein Bauantrag eingereicht wird, der vom eingereichten Bewerbungskonzept in den Grundzügen der Planung abweicht.
   c) das Grundstück vor Baufertigstellung, gemäß Ziffer 2, weiter veräußert wird.
   d) die Gewerbeanmeldung nicht zur Baufertigstellung erfolgt ist.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist für die Stadt kostenfrei, d. h. sämtliche Neben- kosten sind vom Käufer zu übernehmen. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück von der Stadt Bleckede erworben hat (Preis aus Notarurkunde und Kostenerstattungsvertrag). Die Absicherung dieses Wiederkaufsrechtes erfolgt durch die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch.

Anstelle des Wiederkaufsrechts kann auch eine Vertragsstrafe in Höhe von 100,- € pro Quadratmeter der Grundstücksfläche abverlangt werden, wenn:

a) Die Gewerbeummeldung nicht spätestens 4 Monate nach der Baufertigstellung erfolgt.
b) Das Gewerbe erheblich von den angegebenen Vorgaben im Bewerbungskonzept abweicht.
c) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden.

Bleckede, ….

Dennis Neumann
Bürgermeister