



Geschlechtsneutrale Formulierungen

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, bei Fehlen einer geschlechtsneutralen Formulierung sowohl die männliche als auch weitere Formen anzuführen. Die nachstehend gewählten männlichen Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für die weiteren Geschlechter.

Vorwort

In der Gemeinde Altshausen entsteht die Gewerbegebietserweiterung „Westlich der Max-Plank-Straße – Erweiterung“. Die grobgefasste, tendenziell anpassbare Einteilung der Grundstücke kann im Bebauungsplan „Westlich der Max-Plank-Straße – Erweiterung“ eingesehen werden. Die zulässige Art der baulichen Nutzung ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgeschrieben.

Die Vergaberichtlinie soll dem Gemeinderat als ein Instrument zur Bewertung der Bauplatzwünsche dienen. Die Erfüllung der Vergabekriterien ist Voraussetzung für den Zuspruch eines Gewerbegrundstückes. Die Vergabe erfolgt nach Maßgabe dieser Kriterien nach Ablauf der Bewerbungsfrist, nach der Bewertung der Bewerbung und vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats. Die Vergabe erfolgt neben den jeweiligen Kriterien im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG.

Ausschlusskriterien

Sobald Kenntnis eines Tatbestands nach § 123 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB, analoge Anwendung) erlangt wird, wird das entsprechende Unternehmen zu jedem Zeitpunkt des Vergabeverfahrens von der Teilnahme bzw. Wertung ausgeschlossen.

Das Formular „Eigenerklärung zum Nachweis des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen“ ist unterzeichnet den Bewerbungsunterlagen beizulegen.

Vergabekriterien

Die Vergabe bzw. die Möglichkeit zum Kauf von gemeindlichen Grundstücken im Gewerbegebiet „Westlich der Max-Plank-Straße – Erweiterung“ erfolgt auf Basis der nachfolgenden Kriterien, die durch Beschluss des Gemeinderates vom 26.07.2023 in dieser Vergaberichtlinie festgelegt wurden. Für jedes Vergabekriterium erhält das Unternehmen je nach Erfüllungsgrad und Wichtigkeit eine positive Bewertung, welche in einer Matrix (Anlage) festgehalten werden.

Einheimische Gewerbebetriebe in der Gemeinde Altshausen

Altshauser Unternehmen, die sich innerhalb der Gemeinde 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 Gemeinde Altshausen erweitern wollen.

Arbeitsplätze und Ausbildungsplätze

Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen, wird dem Aspekt der Anzahl von Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Gewerbegebiet „Westlich der Max-Plank-Straße – Erweiterung“ besondere Bedeutung eingeräumt. Unternehmen sollen möglichst Arbeitsplätze ansiedeln und durch Ausbildungen in die zukünftige Generation der Berufstätigen investieren.

Finanz- und Businessplan

Der Antragsteller muss in seiner Bewerbung einen nachvollziehbareren Finanz- und Businessplan vorlegen. Dieser muss folgende Themenpunkte beinhalten:

- Firmenvorstellung inklusive Erläuterung des Geschäftsbetriebes
- Unternehmerische Entwicklungseinschätzung
- Entwicklung der Arbeits- und Ausbildungsplätze
- Ertragskraft – möglichst inklusive der Gewerbesteuermessbeträge der letzten fünf Jahre bzw. bei Unternehmensneugründungen eine Prognose

Investorenkonzepte werden nicht als Finanz- bzw. Businessplan angesehen und erhalten dementsprechend keine Punktevergabe.

Bewerbungsunterlagen

- Ausgefüllter Bewerbungsbogen
- Lageplan mit Einzeichnung
- Finanz- und Businessplan mit Firmenvorstellung inklusive Erläuterung des Geschäftsbetriebes, unternehmerische Entwicklungseinschätzung, Entwicklung der Arbeits- und Ausbildungsplätze, Belege bzw. Prognosen zur Ertragskraft
- Unterzeichnetes Formular „Datenschutzerklärung“
- Unterzeichnetes Formular „Eigenerklärung zum Nachweis des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen“

Vergabemodus

Die Unterlagen sind vollständig und fristgerecht beim Bürgermeisteramt Altshausen einzureichen. Bewerbungen die außerhalb der vom Gemeinderat festgelegten Frist eingehen, werden nicht berücksichtigt. Für jede fristgerechte Bewerbung werden nach der vorstehenden Vergaberichtlinie entsprechend Punkte vergeben. Das Bürgermeisteramt Altshausen wird gemäß dem Kriterienkatalog die Vorauswertung vornehmen.

Eine eingereichte Bewerbung sollte, um bei der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt zu werden, eine Mindestpunktzahl erreichen. Diese wird auf 8 von 25 Punkten festgelegt.

Der Gemeinderat behält sich bei Bewerbern, die die geforderte Punktzahl nicht erreichen, Einzelfallentscheidungen vor.

Bewirbt sich mehr als ein Unternehmen auf ein bestimmtes Gewerbegrundstück, erhält das Unternehmen mit der besten Bewertung den Zuschlag.

Daraufhin erfolgt die Einteilung und Besprechung der Gewerbegrundstücke mit den in Frage kommenden Bewerbern. Sind mehr Bewerber als Grundstücke vorhanden, wird mittels einer Warteliste die Reihenfolge dargestellt. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch Beschlussfassung des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat beschlossene Zusammenfassung der Bewertung enthält Aussagen zu den Grundzügen des vom Antragsteller eingereichten Bewerbungskonzeptes (z.B. Businessplan). 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 „Auszug aus den Vertragliche Regelungen“ beschriebene Wiederkaufsrecht bzw. Vertragsstrafe zu. Gleiches gilt für den Fall, dass unrichtige Angaben im Bewerbungskonzept gemacht wurden.

Die Gemeinde Altshausen bzw. der Gemeinderat von Altshausen behalten sich vor, in begründeten Einzelfällen von der Vergaberichtlinie abzuweichen als auch von einem Verkauf einzelner Grundstücke abzusehen.

Optionsflächen

Optionsflächen werden aufgrund der Vergabe der vermutlich letzten Gewerbeflächen auf Altshausener Gemarkung nicht angeboten.

Auszug aus den vertraglichen Regelungen

- Das Bindungsrecht gemäß der in der Richtlinie enthaltenen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
- 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 Gemeinde die Rückübertragung des Grundstückes verlangen. Der Gewerbebetrieb muss mit Hauptsitz spätestens 4 Monate nach der Baufertigstellung angemeldet werden.
- Der Grundstückskäufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Altshausen für den Zeitraum von 5 Jahren nach Fertigstellung, das Gewerbegrundstück nicht ohne Zustimmung der Gemeinde weder ganz noch teilweise weiter zu veräußern. Firmenumwandlungen bzw. Verschmelzungen sind hiervon nicht betroffen.

- Der Grundstückskäufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Altshausen ferner für den Zeitraum von 5 Jahren nach Fertigstellung, das Gewerbegrundstück nicht ohne Zustimmung der Gemeinde weder ganz noch teilweise zu vermieten bzw. zu verpachten.
- Der Gemeinde Altshausen steht ein Wiederkaufsrecht zu, falls
 - a) im Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden.
 - b) ein Bauantrag eingereicht wird, der vom eingereichten Bewerbungskonzept in den Grundzügen der Planung abweicht.
 - c) das Grundstück vor Baufertigstellung bzw. innerhalb von 5 Jahren nach Baubeginn weiter veräußert bzw. teilbebaut weiterveräußert wird.
 - d) die Gewerbebeanmeldung nicht zur Baufertigstellung erfolgt ist.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist für die Gemeinde kostenfrei, d.h. sämtliche Nebenkosten sind vom Käufer zu übernehmen. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück von der Gemeinde Altshausen 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 bzw. eine Auf-/Nachzahlungsverpflichtung in Form eines nachträglichen Kaufpreises in Höhe von 50,00 Euro pro Quadratmeter der Grundstücksfläche abverlangt werden, wenn
 - a) die Gewerbebeanmeldung nicht spätestens 4 Monate nach der Baufertigstellung erfolgt.
 - b) das Gewerbe erheblich von den angegebenen Vorgaben im Bewerbungskonzept abweicht. Eine Kontrolle wird drei Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages durch eine Fachfirma oder das Bürgermeisteramt Altshausen bzw. den Gemeindeverwaltungsverband Altshausen durchgeführt. Sollten Mängel festgestellt werden, hat das Unternehmen innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Zugang des Schreibens die Chance Abhilfe zu leisten.
 - c) die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden.
 - d) der Bau des Betriebes nicht innerhalb von 5 Jahren fertiggestellt wird.
 - e) das Grundstück innerhalb von 5 Jahren nach Baubeginn weiter veräußert bzw. teilbebaut weiterveräußert wird.
 - f) das Grundstück bzw. Teile dessen innerhalb von 5 Jahren nach Baufertigstellung vermietet bzw. verpachtet wird.

Dies wird durch eine gegenüber der Finanzierung nachrangige Sicherheitshypothek als Grundbucheintrag abgesichert.

Es bleibt der Gemeinde freigestellt, von ihren vorgenannten Rechten nicht Gebrauch zu machen.

Genaue Definitionen werden im notariellen Kaufvertrag festgelegt.

26.07.2023

Patrick Bauser

Bürgermeister