

Vergabekriterienkatalog für die Vergabe von gemeindeeigenen Gewerbebaugrundstücken

I. Präambel

Zielsetzung ist es, neben der Versorgung der örtlichen Gewerbetreibenden auch die Ansiedlung neuer, zur Struktur der Gemeinde Tiefenbronn passender Gewerbebetriebe anzustreben. Hierbei sollen vielfältige Branchen angesiedelt werden.

Die Gemeinde erwartet durch die Vergabe des Gewerbegebietes eine positive Entwicklung und Steigerung der Arbeits- sowie Ausbildungsplätze sowie den damit einhergehenden Erhalt und Steigerung der Steuereinnahmen. Eine stabile wirtschaftliche Basis mit unternehmerischer Gewinnerwartung sollte daher erkennbar und nachweisbar sein.

Die Vergabe von Grundstücken im Gewerbegebiet erfolgt auf der Basis von Kriterien. Die Erfüllung der Vergabekriterien ist Voraussetzung für den Zuspruch eines Gewerbegrundstückes. Die Vergabe erfolgt nach Maßgabe dieser Kriterien nach Ablauf einer angemessenen Bewerbungsfrist.

Die Aufteilung der Grundstücke im Gewerbegebiet erfolgt nach dem Prinzip der optimalen Flächenausnutzung in Abhängigkeit des bei der Bewerbung angegebenen Platzbedarfes des Bewerbers. Zu beachten ist allerdings, dass Grundstücke erst ab einer Größe von 1.000 m² vergeben werden. Ein Anspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde Tiefenbronn oder auf den Zuspruch eines bestimmten Areals in den zu veräußernden Flächen des Gewerbegebiets besteht nicht.

II: Vergabekriterien

1. Entwicklungspotenzial - Arbeitsplätze

Um das Entwicklungspotenzial eines Gewerbebetriebes besser in die Bewertung miteinfließen lassen zu können, sollen der Bewerbung angestrebte Zukunftspläne beigefügt werden. Hier könnten Aspekte wie eine gesicherte Nachfolge, eine angestrebte Erweiterung o.ä. aufgelistet werden. Außerdem bitten wir um Auskunft über die Anzahl der MitarbeiterInnen und Auszubildenden, die aktuell sowie zukünftig am Standort eingesetzt werden.

2. Nachhaltige Produktion

Unter nachhaltigen Produkten und Dienstleistungen werden Güter verstanden, die ressourcenschonend sind und den drei Säulen der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie, Soziales) dienen. Damit soll ein natürlicher Kreislauf von Rohstoffen gefördert werden. Darunter fallen unter anderem Bestrebungen zur Reduktion von Treibhausgasen, Energieverbräuchen, die Förderung von Biodiversität, die Förderung innovativer Produkte und ökologischen Dienstleistungen.

Einbezogen hierbei wird auch die Nutzung der eigenen Erträge durch z.B. die Nutzung von Eigenstrom aus Photovoltaik oder die Nutzung von Regenwasser im Brauchwasserbereich zur Bewirtschaftung des Firmenstandortes.

3. Ertragskraft - Gewerbesteuer

Die Gewerbesteuer stellt eine wichtige Einnahmequelle für den gemeindeeigenen Haushalt dar. Entsprechend fließt auch die Ertragskraft des Bewerbers in die Bewertung mit ein. Dies ist anhand eines Businessplanes mit Finanzierungskonzept darzulegen. Junge Unternehmen und Start-Ups, welchen entsprechende Daten für die letzten zwei vergangenen Jahre nicht vorliegen, können dies in ihrer Bewerbung vermerken. In diesem Fall wird insbesondere der beigelegte Businessplan und die darin enthaltenen (prognostizierten) Umsätze zur Bewertung hinzugezogen.

4. Konzept über den Umgang mit Energie und Treibhausgasemissionen

Die Gebäude sollen einen Großteil des Energiebedarfs selbst bewirtschaften. Die Gemeinde wünscht ein nachhaltiges energetisches Gesamtkonzept. Den Einsatz erneuerbarer Energien, aber auch von Produkten aus nachwachsenden Rohstoffen soll, sofern technisch sinnvoll und wirtschaftlich vorteilhaft, so weit wie möglich, Rechnung getragen werden.

5. Konzept über die Anordnung, Gestaltung sowie Begrünung der Außenbereiche und Freiflächen

Die Gemeinde Tiefenbronn legt besonderen Wert auf die Gestaltung und Begrünung der Außenbereiche. Daher sollen Außenanlagen dem Grundsatz des klimagerechten Bauens Rechnung tragen und dem Ziel der Erhaltung der Biodiversität und Bodenschonung folgen. Die Gemeinde wünscht daher ein entsprechendes Konzept eines jeden Bewerbers, in welchem Umfang die ästhetische Gestaltung sowie Begrünung sichergestellt werden.

III: Vertragliche Regelungen

Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert. Zudem wird eine Baupflicht vereinbart. Mit dem Bau des Gebäudes ist innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung zu beginnen und innerhalb von fünf Jahren fertigzustellen. Bei einem Verstoß wird die Gemeinde Tiefenbronn die Rückübertragung des Grundstückes verlangen. Die Gemeinde Tiefenbronn legt Wert auf die Ansiedlung der Firmen mit Hauptsitz. Dieser soll bis spätestens vier Monate nach der Baufertigstellung angemeldet werden. Dahingehend wird im Kaufvertrag eine Regelung vereinbart.

Der Gemeinde Tiefenbronn steht ein Wiederkaufsrecht zu, falls

1. in der Bewerbung unrichtige Angaben gemacht wurden.
2. ein Bauantrag eingereicht wird, der vom eingereichten Bewerbungskonzept in den Grundzügen der Planung abweicht und nicht dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost Erweiterung“ entspricht.
3. das Grundstück vor Baufertigstellung weiter veräußert wird.
4. die Gewerbebeanmeldung nicht vier Monate nach 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 Tiefenbronn erworben hat (Preis aus dem Kaufvertrag). Die Absicherung dieses Wiederkaufrechtes erfolgt durch die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch.

Bei folgenden Verstößen gegen die Vergabekriterien übt die Gemeinde Tiefenbronn kein Wiederkaufsrecht aus, sondern kann eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 200,00 € pro Quadratmeter der Grundstücksfläche erlassen:

1. Die Gewerbean- bzw. ummeldung nicht spätestens vier Monate nach der Baufertigstellung erfolgt.
2. Das Gewerbe erheblich von den angegebenen Vorgaben im Bewerbungskonzept abweicht.

IV: Zusammenführung der Kriterien (Checkliste)

Die Interessenten für ein Gewerbebaugrundstück der Gemeinde Tiefenbronn müssen sich mit folgenden Unterlagen bewerben:

- Geschäftskonzept
 - Vorstellung des Gewerbes sowie des Gewerbetreibenden
 - Auskunft über angebotene Produkte und/oder Dienstleistungen
 - Businessplan mit Finanzierungskonzept
 - Auskunft über Anzahl der MitarbeiterInnen und Auszubildenden die aktuell sowie zukünftig am Standort eingesetzt werden
 - Gewerbezentralregisterauszug
- Konzept des geplanten Bauvorhabens
 - Gewünschter Flächenbedarf
 - Baubeschreibung
 - Entwurfspläne über das vorgesehene Gebäude
 - Konzept über den Umgang mit Energie und Treibhausgasemissionen
 - Konzept über die Anordnung, Gestaltung sowie Begrünung der Außenbereiche und Freiflächen

V: Verfahren zur Vergabe von Gewerbebaugrundstücken

Bei Interessenbekundung können die erforderlichen Unterlagen auf der Homepage abgerufen werden oder werden von der Verwaltung auf Verlangen übersandt.

Es handelt sich um folgende Unterlagen:

- Vergabekriterienkatalog
- Lageplan des Gebietes
- Entwurf des Bebauungsplanes

Die Bewerbung ist bis zu einem festgelegten Stichtag mit den notwendigen Unterlagen bei der Gemeinde Tiefenbronn schriftlich oder in Textform unter der Mail Adresse Gewerbegrundstueck@tiefenbronn.de einzureichen. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist erfolgt anhand den festgelegten Vergabekriterien die Prüfung durch die Verwaltung. Die Vergabe der Gewerbebaugrundstücke erfolgt förmlich durch Beschluss des Gemeinderates.

Der Gemeinderat der Gemeinde Tiefenbronn behält sich vor, in begründeten Fällen Ausnahmen und Abweichungen zuzulassen.

Einen Anspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde Tiefenbronn kann nicht abgeleitet werden. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Gewerbebaugrundstückes besteht nicht.

Tiefenbronn, den 25.01.2024

 

Frank Spottek
Bürgermeister