

Vergaberichtlinien der Gemeinde Ried für Grundstücke im Gewerbegebiet sowie Urbanen Gebiet

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

Gewerbeflächen sind nicht beliebig vermehrbar. Deshalb hat die Vergabe von neuen Grundstücken im Gewerbegebiet sowie Urbanen Gebiet, durch den Gemeinderat auf Grundlage nachfolgender Kriterien zu erfolgen:

1. Ziel ist die Ansiedlung neuer, zur Struktur der Gemeinde passender, Gewerbebetriebe.
2. Einheimische Gewerbetreibende sollten 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 sind bei der Bewertung kritisch zu betrachten. Umweltbelastende Faktoren beinhalten Lärm, Verkehr und Luft.
6. Die Gemeinde erwartet durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes eine positive Entwicklung der Gewerbesteuererinnahmen als eine der wichtigsten Einnahmequellen. Eine stabile wirtschaftliche Basis mit unternehmerischer Gewinnerwartung sollte daher erkennbar und nachweisbar sein. Der Nachweis hat anhand von Gewerbesteuer-Messbetragsbescheiden, der auf das Vermarktungsjahr vorhergehenden 3 Kalenderjahre, zu erfolgen.
7. Eine hohe Anzahl von Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist anzustreben.
8. Der Flächenbedarf sollte im Verhältnis zum geplanten Gebäude so sparsam wie möglich erfolgen.
9. Grundstücke im Gewerbegebiet sollten nur an Gewerbebetriebe vergeben werden, die keine realistische Möglichkeit haben, sich im Innenbereich anzusiedeln, oder dort aufgrund ihrer Emissionen weiterentwickelt werden können.

Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt der Gemeinderat 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. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

I. Antragsberechtigter Personenkreis:

Antragsberechtigt sind Inhaber von Gewerbebetrieben, die nachfolgende Voraussetzungen erfüllen:

- Es handelt sich um einen Gewerbebetrieb nach der Gewerbeordnung (GewO).

II. Reihenfolge der Bewerber

Die Auswahl der Bewerber erfolgt unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

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

Kriterium	Punkte	Punkte	Punkte
1 bestehender einheimischer Betrieb mit Entwicklungsbedarf und -potential	Nein 0		Ja 2
2 Betriebsneugründung durch Gemeindebürger	Nein 0		Ja 2
3 Verlegung des Betriebssitzes eines durch einen Gemeindebürger geführten Betriebes nach Ried	Nein 0		Ja 2
4 Vollständiger Finanz-/Businessplan mit - Firmenvorstellung - Erläuterung des Geschäftsbetriebes - unternehmerische Entwicklungseinschätzung	Nein -2		Ja 2
5 Stärkung des Standortfaktors „Einkaufsgemeinde“, Ansiedlung Betriebe des stationären Einzelhandels (Ladengeschäfte, Fachhandel)	Nein z. B. - Lagerhallen - Versandhandel 0		Ja z. B. - Ladengeschäfte - Fachhandel 2
6 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
7 Ausbildungsplätze Standort Ried	Nein 0		Ja 2
8 Flächenbedarf	>1.500m ² Nutzfläche 0	bis 1.500m ² Nutzfläche 1	Bis 800m ² Nutzfläche 2
9 Ökologische Bauweise	Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen (Massivholzbau, Dachbegrünung, Dämmung mit ökologischen Rohstoffen) 1		Konventionelle Bauweise 0
10 Gewerbesteuer	gemäß Auswertung – Berechnung II c)		
11 Gewerbestruktur vorhandenes Angebot in der Gemeinde	Mehrmals vorhanden 0	Einmalig vorhanden 1	Nicht vorhanden 2
12 Bauweise nach EnEV	Energieeffizienzklasse A und B 2	Energieeffizienzklasse C 1	Energieeffizienzklasse D 0

b) Vergabe von Grundstücken im **Urbanen Gebiet:**

	Kriterium	Punkte	Punkte	Punkte
1	bestehender einheimischer Betrieb mit Entwicklungsbedarf und -potential	Nein 0		Ja 2
2	Betriebsneugründung durch Gemeindebürger	Nein 0		Ja 2
3	Verlegung des Betriebssitzes nach Ried eines Gemeindebürgers	Nein 0		Ja 2
4	Vollständiger Finanz-/Businessplan mit - Firmenvorstellung - Erläuterung des Geschäftsbetriebes - unternehmerische Entwicklungseinschätzung	Nein -2		Ja 2
5	Stärkung des Standortfaktors „Einkaufsgemeinde“, Ansiedlung Betriebe des stationären Einzelhandels (Ladengeschäfte, Fachhandel)	Nein z. B. - Lagerhallen - Versandhandel 0		Ja z. B. - Ladengeschäfte - Fachhandel 2
6	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
7	Ausbildungsplätze Standort Ried	Nein 0		Ja 2
8	Flächenbedarf	>1.000m ² Nutzfläche 0	bis 1.000m ² Nutzfläche 1	Bis 500m ² Nutzfläche 2
9	Ökologische Bauweise	Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen (Massivholzbau, Dachbegrünung, Dämmung mit ökologischen Rohstoffen) 1		Konventionelle Bauweise 0
10	Gewerbesteuer	gemäß Auswertung – Berechnung II d)		
11	Gewerbestruktur vorhandenes Angebot in der Gemeinde	Mehrmals vorhanden 0	Einmalig vorhanden 1	Nicht vorhanden 2
12	Bauweise nach EnEV	Energieeffizienzklasse A und B 2	Energieeffizienzklasse C 1	Energieeffizienzklasse D 0
13	Verhältnis Fläche Gewerbe – Wohnen	> 50 % 4	Bis 50 % 1	Bis 25 % -2

c) 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 Gemeinderat 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. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Ried wird gemäß dem Kriterienkatalog die Vorauswertung vornehmen. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch Beschlussfassung des Gemeinderates.
6. Eine eingereichte Bewerbung sollte, um bei der Vergabe der Grundstücke berücksichtigt zu werden, eine Mindestpunktzahl erreichen. Diese wird im Gewerbegebiet auf 10 Punkte und im Urbanen Gebiet auf 12 Punkte festgelegt. Der Gemeinderat behält sich bei Bewerbern, die die geforderte Punktzahl nicht erreichen, Einzelfallentscheidungen vor.
7. Die vom Gemeinderat 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 dieser 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 Gemeinde die Rückübertragung des Grundstückes verlangen. Der Gewerbebetrieb muss mit Hauptsitz spätestens 4 Monate nach der Baufertigstellung angemeldet werden.
3. Der Gemeinde Ried 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 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 Ried 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. Insbesondere die Größe der Betriebsleiterwohnung von max. 60 m² im Gewerbegebiet.
- d) Im Urbanen Gebiet die prozentuale Aufteilung Wohnen und Gewerbe von den Angaben der Bewerbung abweicht, weil dieses Verhältnis ausschlaggebend für die Kalkulation des Kaufpreises ist. Relevant hierfür sind alle Veränderungen der Nutzungsanteile innerhalb eines Zeitraumes von 20 Jahren ab der Baufertigstellung.

VI. Abrechnung des Erschließungsbeitrages

Mit dem Erwerber wird für die Abrechnung des Erschließungsbeitrages (Straßenerschließung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) ein Kostenerstattungsvertrag (Ablösevertrag) geschlossen. Die Beiträge entsprechend des Vertrages sind zeitgleich mit der notariellen Beurkundung fällig und zu begleichen.

Ried, 25.02.2021



Erwin Gerstlacher
Erster Bürgermeister