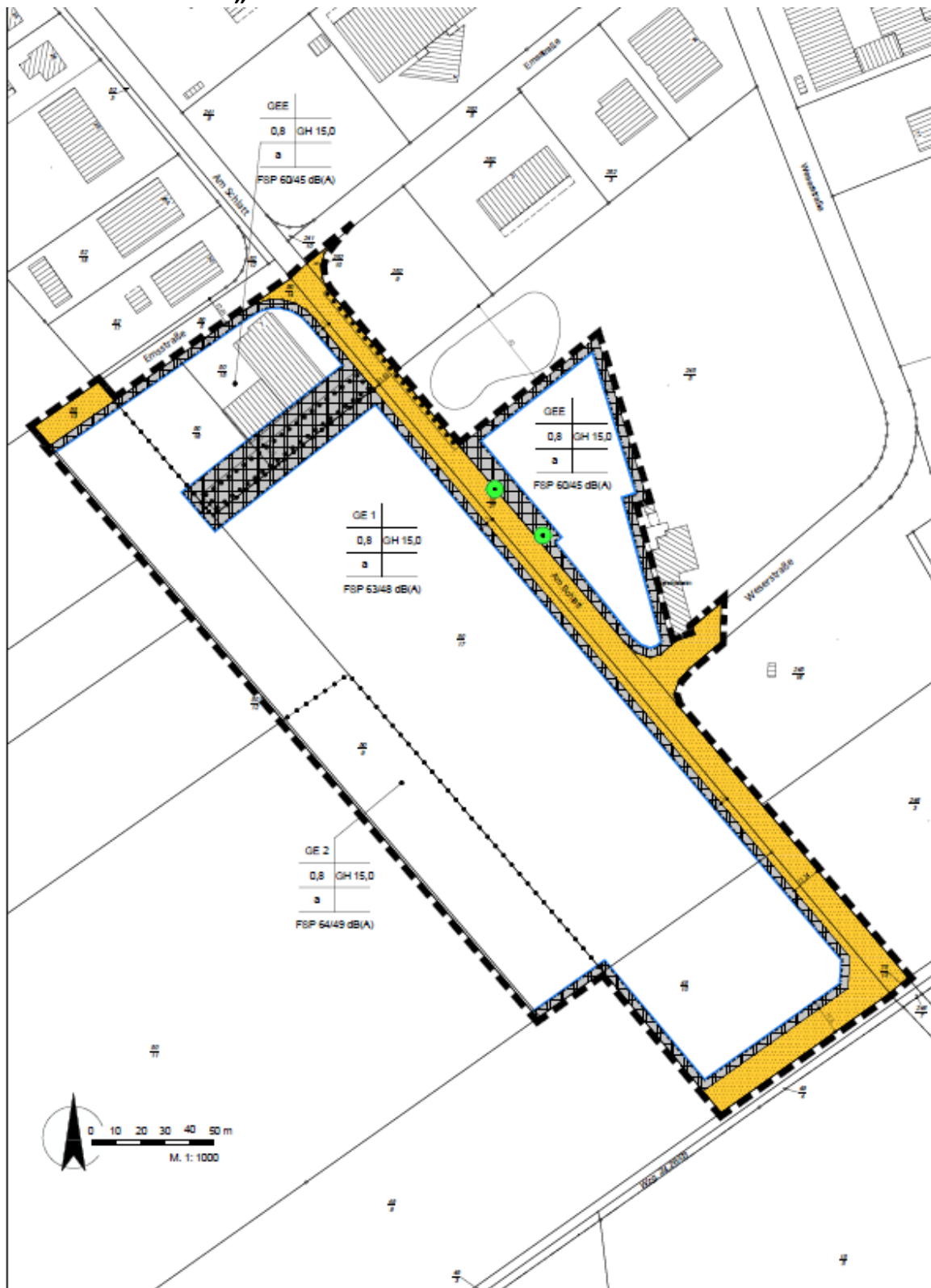


Vergaberichtlinie
für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken
hier: Erweiterung des Gewerbegebietes Süd-West
„Südwestlich Am Schlatt“ – BPlan 99 –



Wardenburgs Wirtschaftskultur ist gekennzeichnet durch ein ausgewogenes und ein vielfältiges Angebot von Unternehmen. Technologisch an der Spitze stehende und innovative Betriebe ergänzen sich mit leistungsstarken Handwerksunternehmen und produzierendem Gewerbe sowie einem hoch entwickelten Angebot qualifizierter Dienstleister.

Eine solide Infrastruktur und ausgezeichnete überregionale Verkehrsanbindungen mit eigener Autobahnauffahrt machen die Gemeinde zu einem zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort. Wardenburg gewinnt mit seinen sechs Gewerbegebieten weiter an Dynamik und Attraktivität. Wardenburg ist im Landkreis Oldenburg ein Schwerpunkt der gewerblichen Wirtschaft (siehe Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2020 für den Landkreis Oldenburg, 4.2). Um die bestehende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken zu decken, entwickelt die Gemeinde weitere attraktive Gewerbeflächen, dafür werden die Gewerbegebiete Schritt für Schritt erweitert.

Die Gemeinde Wardenburg fördert die Ansiedlung von Unternehmen mit dem Ziel, die positive Entwicklung der Gemeinde weiter zu stärken und eine Vielzahl von neuen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen zu schaffen und zu sichern. Bei der Ansiedlung und Erweiterung der Betriebe legt die Gemeinde besonderen Wert auf die Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz, die über das gesetzlich erforderliche Maß hinausgehen (Beispiel: Mehr als 50 % der Dachflächen werden für Photovoltaikanlagen ausgestattet – siehe § 32 a NBauO).

In der Gemeinde Wardenburg werden im Bereich des **Bebauungsplanes 99 „Am Schlatt“** Gewerbeflächen von ca. 4,5 ha (GE 1, GE 2 + GEE) - zum Verkauf angeboten. Das Gebiet befindet sich südlich des Gewerbegebietes Süd-West und westlich vom Sondergebiet Freizeit und Sport mit seinen Sportanlagen. Das Gewerbegebiet wird über innerörtliche Straßen (Emsstraße und die noch auszubauende Straße Am Schlatt) erschlossen.

Die Verlängerung der Straße Am Schlatt soll bis Ende 2022 als Baustraße hergestellt werden.

1. Ansiedlung von Unternehmen/Bewertungskriterien

Die Gemeinde möchte kleinen und mittleren Unternehmen die passenden Gewerbegrundstücke anbieten (zur Definition KMU siehe 1.1.5 des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 01. März 2021). Deshalb ist ein Gewerbegrundstück ab einer **Mindestgröße von 1.000 m²** und keine Größenobergrenze für die Vermarktung vorgesehen.

Kleinere und mittlere Unternehmen, die nach dem Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 01. März 2021 gefördert werden können, sollen vorrangig bei der Vergabe berücksichtigt werden.

Das sind solche Betriebe, deren betriebliche Tätigkeit geeignet ist, durch Schaffung von zusätzlichen Einkommensquellen das Gesamteinkommen in dem jeweiligen Wirtschaftsraum unmittelbar und auf Dauer nicht unwesentlich erhöhen = sog. Primäreffekt (siehe 2.1 ff. des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 1. März 2021. Dieser Primäreffekt kann als erfüllt angesehen werden, „wenn überwiegend (d.h. zu mehr als 50 % des Umsatzes) einen oder mehrere der in der Positivliste gemäß Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 1. Januar 2021, Anhang 8: Positivliste zu Teil II A Ziffer 2.1.1

des gemeinsamen Koordinierungsrahmens aufgeführten Güter hergestellt oder Leistungen erbracht werden“ (siehe Anhang 1 der Richtlinie). Bei Unternehmen dieser Positivliste wird unterstellt, dass der Primäreffekt erfüllt ist.

Der GEE-Bereich ist insbesondere für Dienstleistungsunternehmen – wie z. B. Ingenieurbüros – geeignet.

Bei der Entscheidung der Grundstücksvergabe werden insbesondere **nachfolgende Kriterien** berücksichtigt:

- Schaffung von dauerhaften sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen
- Geplante Maßnahmen des Unternehmens zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz über zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen gesetzlichen Anforderungen hinaus.
- Entwicklung/Angebote von Zukunftstechnologie
- Gemeindliches Interesse an der Ansiedlung/Stichwort Branchenmix
- Optimierung von Lieferketten/Kooperation mit ansässigen Unternehmen vor Ort (gegenseitige Zulieferung/Zuarbeit)

Die Gemeinde Wardenburg beachtet bei der Vergabe folgende Ausschlusskriterien:

- Schwerpunkt Wohnraum (nur geringe Gewerbeflächen, Nebenerwerb)
- Zu erwartende Nutzungskonflikte
- Fehlende Mitwirkung oder Falschangaben im Bewerbungsprozess
- Nicht nachgewiesene Leistungsfähigkeit des Unternehmens

2. Preisfestsetzung

Der zu erhebende Grundstückskaufpreis je m² Grundstücksfläche wird frühzeitig durch den Rat der Gemeinde Wardenburg festgelegt und bekanntgegeben. Dem Rat steht es dabei frei, auch unterschiedliche Verkaufspreise festzusetzen (z. B. in Abhängigkeit von der Nutzungsmöglichkeit der jeweiligen Fläche oder im Falle der Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeffizienz und Klimaschutz über die gesetzlichen Anforderungen hinaus).

Im jeweils festgelegten Kaufpreis enthalten sein wird der Ablösebeitrag für den Erschließungsbeitrag für die Erschließungsanlage Am Schlatt und der Ablösebeitrag für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung (Herstellung eines Hausanschlusses).

Der Kaufpreis beinhaltet nicht die privaten Hausanschlusskosten wie Wasser-, Strom-, Gasanschlüsse und für Telekommunikation incl. Breitband-Internetzugang und der Kostenbeitrag OOWV für die Trinkwasserleitung.

Der Kaufpreis ist innerhalb von 10 Kalendertagen nach Beurkundung an die Gemeinde Wardenburg zu entrichten.

Der Hebesatz für die Gewerbesteuer beträgt seit dem 01.01.2022 = 380 v. H.

3. Bewerbung

Potentielle Bewerber richten ihre Bewerbung – unter Verwendung des Fragebogens - bitte an die Gemeinde Wardenburg, Kämmerei, Friedrichstraße 16, 26203 Wardenburg mit folgenden Angaben

- Name und Anschrift des Bewerbers bzw. der Firma mit Angabe der Handelsregisternummer
- Name und Anschrift der vertretungsberechtigten Person
- Art des Gewerbes (genaue Beschreibung der geplanten Tätigkeit, Absatzgebiet, Kooperationen mit vorhandenen Unternehmen)
- Beschreibung des Vorhabens (z. B. Neugründung, Erweiterung, Verlagerung, Bauvorhaben)
- Ggfs. Angabe, welche der in der Positivliste aufgeführten Güter (Nr. 1 bis 35) hergestellt, bearbeitet bzw. welche Leistungen (Nr. 36 bis 51) erbracht werden sollen bzw. Nachweis, dass der Primäreffekt erfüllt wird.
- Größe der gewünschten Gewerbefläche nebst Kennzeichnung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes 99
- Größe der voraussichtlich bebauten Fläche mit Angabe, welche Gebäude erstellt werden sollen (Grobkonzept des Unternehmens)
- Wie viele Arbeitsplätze werden in der Gemeinde Wardenburg entstehen (Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze)? Die Arbeitsplatzdichte wird ein großes Gewicht zugerechnet. Es werden alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eines Unternehmens einbezogen, die von der Ansiedlung betroffen sind. Sozialversicherungspflichtige Teilzeitbeschäftigte werden gemäß ihrem prozentualen Anteil der unternehmensüblichen Arbeitszeit berücksichtigt (siehe 1.1.4 des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 01.03.2021).
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Energieeffizienz (= Reduktion des Energieverbrauchs) und zum Klimaschutz (Reduzierung des allgemeinen Schadstoffausstoßes und speziell der CO₂-Emissionen) oder zur Regenwasserrückhaltung (z. B. Gründächer, Regenwassersammelanlage)

Die Prüfung baurechtlicher und bauplanungsrechtlicher sowie anderer Vorschriften ist Angelegenheit des Antragstellers.

Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstücks. Sofern es mehrere Interessenten für dasselbe Grundstück gibt, entscheidet der *Verwaltungsausschuss (abhängig von Hauptsatzung)* unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen sowie der vorhandenen Parameter (z. B. Schaffung von Arbeitsplätzen, Gebietsverträglichkeit, Klimaschutz).

Eine Erstattung der Bewerbungskosten ist ausgeschlossen.

4. Nutzungsbedingungen/Auflagen in den Grundstückskaufverträgen:

- Die Mindestgröße für ein Gewerbegrundstück beträgt 1.000 m².
- Das Vorhaben ist innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung bzw. ab Freigabe der Baustraße fertigzustellen. Die Bauverpflichtung gilt als erfüllt, wenn das zu errichtende Bauvorhaben betriebsfertig umgesetzt ist.
- Konkretisierung des Vorhabens bezüglich der im Fragebogen gemachten Angaben zur Schaffung von Arbeitsplätzen/Maßnahmen Energieeffizienz/Maßnahmen Klimaschutz.
Hinweis: Sozialversicherungspflichtige Teilzeitbeschäftigte werden gemäß ihrem prozentualen Anteil der unternehmensüblichen Arbeitszeit berücksichtigt (siehe 1.1.4 des Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 01.03.2021).
- Das Grundstück darf in einem Zeitraum von fünf Jahren nach Beurkundung ohne Zustimmung der Gemeinde nicht
 - weiter veräußert werden
 - nicht vermietet oder verpachtet oder unentgeltlich auf Dritte übertragen werden.
- Für den Fall der Nichterfüllung der Bau- und Nutzungsverpflichtungen wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % der jeweiligen Kaufpreissumme, mindestens jedoch 10.000 Euro, zur Zahlung fällig.
- Für den Fall der Nichterfüllung der Bau- und Nutzungsverpflichtung bzw. Verstoß steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht zum vereinbarten damaligen Kaufpreis zu. Der Verkehrswert etwa bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts wird erstattet. Der Verkehrswert wird verbindlich durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Wildeshausen, für beide Vertragsteile auf Kosten des Erwerbers ermittelt.
- Innerhalb der Frist von fünf Jahren ab Beurkundung wird zugunsten der Gemeinde und zu Lasten des unbebauten Grundstücks ein Anspruch auf Rückauflassung grundbuchlich abgesichert. Nach Erfüllung der Bau- und Nutzungsverpflichtungen durch den Käufer wird die eingetragene Auflassungsvormerkung auf Rückübertragung auf Antrag des Käufers aus dem Grundbuch gelöscht. Die Kosten der Löschung tragen die Käufer.
- Grunderwerbsteuer und die Kosten des Vertrages incl. Vermessungskosten tragen die Käufer.

5. Reservierung/Kaufoption

Es besteht die Möglichkeit der Reservierung eines Grundstücks. Je nach Dauer der Reservierung entscheidet hierüber

- a) bis zu drei Monaten die Verwaltung
- b) mehr als drei Monate der Verwaltungsausschuss

Bei einer Reservierung von mehr als drei Monaten ist die Notwendigkeit vom Interessenten zu begründen.

Kaufoption

Über eine notariell beurkundete Kaufoption mit Vereinbarung über den Kaufpreis entscheidet der Rat/Verwaltungsausschuss (die Zuständigkeit richtet sich der Regelung in der Hauptsatzung).

Die Kaufoption kann z. B. im Zuge der Bewerbung mit entschieden werden, wenn sich der Bewerber für Zwecke der künftigen Erweiterung seines geplanten neuen Betriebes eine Fläche sichern möchte.

5. Ausnahmen/Beschluss

Der Verwaltungsausschuss kann in begründeten Ausnahmefällen von dieser Richtlinie abweichen. Die Anwendung der Richtlinie wurde am 16.06.2022 vom Rat der Gemeinde Wardenburg beschlossen.

Anhang 1 Positivliste/Negativliste

Positivliste

Gemäß Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 1. Januar 2020, Anhang 8: Positivliste zu Teil II A Ziffer 2.1.1 des gemeinsamen Koordinierungsrahmens

Der Primäreffekt ist in der Regel gegeben, wenn in der Betriebsstätte überwiegend eine oder mehrere der in der folgenden Liste aufgeführten Güter (Nummer 1 bis 35) hergestellt/bearbeitet oder Leistungen (Nummer 36 bis 51) erbracht werden:

1. Chemische Produkte (einschließlich von Produkten der Kohlenwerkstoffindustrie)
2. Pharmazeutische Erzeugnisse
3. Kunststoffe und Kunststoffserzeugnisse
4. Gummi und Gummierzeugnisse
5. Grob- und Feinkeramik
6. Kalk, Gips, Zement und deren Erzeugnisse
7. Steine, Steinerzeugnisse und Bauelemente
8. Glas, Glaswaren und Erzeugnisse der Glasveredelung
9. Schilder und Lichtreklame
10. Eisen, Stahl und deren Erzeugnisse, soweit nicht nach Teil II A Ziffer 3.1 Buchstabe b) ausgeschlossen
11. NE-Metalle
12. Eisen-, Stahl- und Temperguss, soweit nicht nach Teil II A Ziffer 3.1 Buchstabe b) ausgeschlossen
13. NE-Metallguss und Galvanotechnik
14. Maschinen und technische Geräte
15. Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräte und -einrichtungen
16. Fahrzeuge aller Art und Zubehör
17. Schiffe, Boote und technische Schiffsausrüstung
18. Erzeugnisse der Elektrotechnik, Elektronik, Rundfunk-Fernseh- und Nachrichtentechnik
19. Feinmechanische, orthopädiemechanische und optische Erzeugnisse, Chirurgiegeräte
20. Uhren
21. EBM-Waren
22. Möbel, Musikinstrumente, Sportgeräte, Spiel- und Schmuckwaren
23. Holzerzeugnisse
24. Formen, Modelle und Werkzeuge
25. Zellstoff, Holzschliff, Papier und Pappe und die entsprechenden Erzeugnisse
26. Druckerzeugnisse
27. Leder und Ledererzeugnisse
28. Schuhe
29. Textilien
30. Bekleidung
31. Polstereierzeugnisse
32. Nahrungs- und Genussmittel, soweit sie für den überregionalen Versand bestimmt und geeignet sind
33. Futtermittel
34. Recycling
35. Herstellung von Bausätzen für Fertigbauteile aus Beton im Hochbau sowie Herstellung von Bausätzen für Fertigbauteile aus Holz
36. Versandhandel
37. Import-/Exportgroßhandel
38. Datenbe- und -verarbeitung (einschließlich Datenbanken und Herstellung von DV-Programmen)
39. Hauptverwaltungen von Industriebetrieben und von überregional tätigen Dienstleistungsunternehmen
40. Veranstaltung von Kongressen
41. Verlage

- 42. Forschungs- und Entwicklungsleistungen für die Wirtschaft
- 43. Technische Unternehmensberatung
- 44. Markt- und Meinungsforschung
- 45. Laborleistungen für die gewerbliche Wirtschaft
- 46. Werbeleistungen für die gewerbliche Wirtschaft
- 47. Ausstellungs- und Messen-Einrichtungen als Unternehmen
- 48. Logistische Dienstleistungen
- 49. Tourismusbetriebsstätten, die mindestens 30 Prozent des Umsatzes mit eigenen Beherbergungsgästen erreichen
- 50. Film-, Fernseh-, Video- und Audioproduktion
- 51. Informations- und Kommunikationsdienstleistungen

Betriebsstätten des Handwerks, in denen überwiegend die in den Nummern 1 bis 51 aufgeführten Güter hergestellt oder Dienstleistungen erbracht werden, sind grundsätzlich förderfähig.