

Richtlinie zur Vergabe von Gewerbegrundstücken der Gemeinde Mittenaar

1. Zweck und Geltungsbereich

1.1. Diese Richtlinie regelt die Vergabe von gemeindeeigenen Gewerbegrundstücken durch die Gemeinde Mittenaar. Sie dient der transparenten, einheitlichen und am Gemeinwohl orientierten Vermarktung des kommunalen Gewerbeflächenbestands.

1.2. Ziel der Vergabe ist die nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsstandorts Mittenaar durch die Ansiedlung zukunftsfähiger Unternehmen, die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Erzielung dauerhafter Steuereinnahmen für die Gemeinde.

1.3. Die Richtlinie gilt für alle Gewerbegrundstücke im Eigentum der Gemeinde Mittenaar, die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Sie findet keine Anwendung auf Grundstücke, die für gemeindliche Zwecke, Wohnbebauung oder land- und forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind.

2. Verfahrensgrundsätze

2.1 Die Vergabe von Gewerbegrundstücken erfolgt nach einheitlichen, transparenten und dokumentierten Verfahren. Willkürliche Entscheidungen sind ausgeschlossen.

2.2 Die Gemeinde Mittenaar verfolgt bei der Grundstücksvergabe folgende Grundsätze:

- Gleichbehandlung aller Interessenten nach objektiven Vergabekriterien
- Transparenz des Verfahrens und Nachvollziehbarkeit der Auswahlentscheidung
- Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit im Sinne des kommunalen Haushaltsrechts
- Orientierung am Gemeinwohl und am strukturpolitischen Interesse der Gemeinde
- Nachhaltige und flächensparende Nutzung des Gewerbeflächenpotenzials

2.3 Grundstücke werden in der Regel zum aktuellen Verkehrswert bzw. zum von der Gemeindevertretung festgesetzten Wert veräußert.

2.4 Eine bevorzugte Vergabe an bestimmte Personen oder Unternehmen ohne sachliche Rechtfertigung ist unzulässig. Interessenkonflikte sind unverzüglich anzuzeigen und zu dokumentieren.

3. Erforderliche Bewerbungsunterlagen

3.1 Bewerber haben mit ihrer Bewerbung folgende Unterlagen einzureichen:

- Vorstellung des Unternehmens (Unternehmensform, Branche, Gründungsjahr, Mitarbeiterzahl, Standorte)
- Betriebskonzept / Nutzungskonzept (Beschreibung der geplanten Nutzung, Bauvorhaben, Zeitplan)
- Arbeitsplatzplanung (Anzahl der zu schaffenden / zu sichernden Arbeitsplätze)
- Investitionsplanung (Voraussichtliches Investitionsvolumen)
- Bonitätsnachweis (Aktuelle Auskunft einer anerkannten Wirtschaftsauskunftei, alternativ Bankbürgschaft)
- Nachweise zur Branchenzugehörigkeit (z. B. Handelsregisterauszug, Gewerbeanmeldung, Mitgliedsbescheinigung IHK/HWK)
- Ggf. Referenzprojekte, vergleichbare Vorhaben (optional)

3.2 Unvollständige Bewerbungen können vom weiteren Verfahren ausgeschlossen werden. Die Gemeinde behält sich vor, fehlende Unterlagen innerhalb einer gesetzten Nachfrist nachzufordern.

4. Vergabekriterien und Gewichtung

4.1 Die eingegangenen Bewerbungen werden anhand der folgenden Kriterien bewertet. Die Gesamtpunktzahl ergibt sich aus der Summe der gewichteten Einzelbewertungen.

Kriterium	Max. Punktzahl	Erläuterung
Arbeitsplatzeffekt (Schaffung / Sicherung)	30	Anzahl und Qualität der Arbeitsplätze, Ausbildungsplätze
Investitionsvolumen	20	Geplantes Gesamtinvestitionsvolumen je m ² Grundstücksfläche
Branche und Ausrichtung:	20	Passung zur wirtschaftlichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde
Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit	10	Energiekonzept, Flächenversiegelung, Emissionen, Klimaverträglichkeit
Zeitplan und Realisierungswahrscheinlichkeit	10	Verbindlicher Bauzeitplan, Finanzierungssicherheit
Vorhabenqualität / städtebauliche Integration	10	Gestaltung, Einbindung in das Ortsbild, Nachbarverträglichkeit
Gesamtpunktzahl	100	

4.2 Die Gewichtung der Kriterien kann durch die Gemeindevertretung für einzelne Grundstücke aufgrund besonderer örtlicher oder strukturpolitischer Erfordernisse abweichend festgelegt werden. Dies ist in der Ausschreibungsunterlage vorab bekanntzugeben.

4.3 Den Zuschlag erhält der Bewerber mit der höchsten Punktzahl. Die Mindestpunktzahl für einen Zuschlag liegt bei 51 Punkten.

5. Ausschlussgründe

5.1 Von der Vergabe ausgeschlossen sind Bewerber, bei denen einer der folgenden Tatbestände vorliegt:

- Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens
- Rückstände bei Steuern, Abgaben oder Sozialversicherungsbeiträgen, soweit keine rechtswirksame Stundung oder Ratenzahlungsvereinbarung besteht
- Bestehende Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde Mittenaar oder verbundenen Zweckverbänden
- Rechtskräftige Verurteilungen wegen Wirtschaftsdelikten, Korruption, Betrug oder vergleichbarer Straftaten
- Falsche oder irreführende Angaben in den Bewerbungsunterlagen
- Weiterveräußerungsabsicht ohne eigene Nutzung

5.2 Ausschlussstatbestände sind von den Bewerbern auf Anforderung durch Vorlage geeigneter Nachweise (Unbedenklichkeitsbescheinigungen, Selbstauskunft) zu belegen.

6. Entscheidung und Vertragsschluss

6.1 Die Auswahlentscheidung trifft der Gemeindevorstand. Bei Kaufpreisen ab 50.000 Euro oder bei Grundstücken von besonderer strukturpolitischer Bedeutung ist die Zustimmung der Gemeindevertretung erforderlich.

6.2 Die Vergabeentscheidung wird den Bewerbern schriftlich mitgeteilt.

6.3 Der Abschluss des notariellen Kaufvertrags hat innerhalb von vier Monaten nach rechtskräftiger Vergabeentscheidung zu erfolgen. Bei Überschreitung dieser Frist ohne zureichenden Grund kann die Gemeinde die Vergabeentscheidung widerrufen.

6.4 Im Kaufvertrag sind als auflösende Bedingung oder Rückerwerbsrecht Regelungen aufzunehmen, die bei Nichterfüllung der zugesagten Investitions- und Nutzungsbedingungen eine Rückübertragung oder angemessene Entschädigung sicherstellen.

7. Bindungsfristen und Rückkaufsrecht

7.1 Die Gemeinde behält sich das schuldrechtliche oder dinglich gesicherte Recht vor, das Grundstück zum ursprünglichen Kaufpreis zurückzuerwerben, wenn:

- der Erwerber das Grundstück nicht innerhalb von drei Jahren ab Eigentumsübergang einer genehmigten Bebauung zuführt,
- der Betrieb auf dem Grundstück dauerhaft eingestellt wird und keine vergleichbare Nutzung innerhalb von zwei Jahren aufgenommen wird,
- wesentliche Zusagen im Bewerbungsverfahren dauerhaft nicht erfüllt werden.

7.2 Das Rückkaufsrecht ist im Kaufvertrag dinglich zu sichern (Auflassungsvormerkung oder Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch) oder als auflösende Bedingung auszugestalten.

7.3 In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeindevorstand auf das Rückkaufsrecht ganz oder teilweise verzichten. Der Beschluss ist zu dokumentieren.

8. Nutzungsänderung

8.1 Jede wesentliche Nutzungsänderung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

8.2. Eine Nutzungsänderung, die dem Charakter des Gewerbegebiets widerspricht oder unzumutbare Auswirkungen auf Nachbarbetriebe entfaltet, kann untersagt werden.

9. Sonderregelungen und Ausnahmen

9.1. Der Gemeindevorstand kann in begründeten Einzelfällen mit Zustimmung der Gemeindevertretung Ausnahmen von den Regelungen dieser Richtlinie zulassen. Die Gründe sind aktenkundig zu machen.

9.2 Für die Ansiedlung von Betrieben von besonderem öffentlichen Interesse (z. B. medizinische Versorgung, regionale Nahversorgung und Handwerksbetriebe) kann der Gemeindevorstand abweichende Vergabebedingungen festlegen wenn dies durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt ist.

10. Inkrafttreten und Überprüfung

10.1 Diese Richtlinie tritt am Tag nach ihrer Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung in Kraft.

10.2 Sie ersetzt alle bisherigen Regelungen und Beschlüsse der Gemeinde Mittenaar zur Vergabe von Gewerbegrundstücken, soweit diese entgegenstehen.

10.3 Die Richtlinie ist in regelmäßigen Abständen, mindestens alle fünf Jahre, auf ihre Aktualität und Zweckmäßigkeit zu überprüfen und bei Bedarf fortzuschreiben. Zuständig ist der Gemeindevorstand; Änderungen bedürfen des Beschlusses der Gemeindevertretung.

Mittenaar, den _____

Daniel Philipp
Bürgermeister