

Veräußerungsrichtlinien der Stadt Wegberg für Grundstücke im Gewerbegebiet Rath-Anhoven

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Gefördert durch:

Ministerium für Wirtschaft,
Industrie, Klimaschutz und Energie
des Landes Nordrhein-Westfalen



Vorwort

Die Stadt Wegberg erweitert derzeit mit Mitteln aus dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen (RWP NRW Infrastrukturrichtlinie vom 01.01.2022) das Gewerbegebiet in Rath-Anhoven. Die Veräußerung der neuen Gewerbegrundstücke soll nach Maßgabe dieser Richtlinie im Rahmen einer Punktevergabe erfolgen. Ein Rechtsanspruch auf Erhalt eines Grundstückes besteht nicht. Durch die im Folgenden bezeichnete Verfahrensweise möchte die Stadt Wegberg die Transparenz der Veräußerung erhöhen.

1. Ziel

Ziel ist die Ansiedlung aus Wegberger Bestandsunternehmen, Neuansiedlungen und Neugründungen in Rath-Anhoven unter Beachtung ökologischer Aspekte. Dabei steht insbesondere die Ansiedlung von inhabergeführten Unternehmen im Fokus. Gleichzeitig möchte die Stadt Wegberg einen förderkonformen und planungsrechtlich zulässigen Branchenmix ansiedeln.

Die Zielsetzung lässt sich insgesamt wie folgt zusammenfassen:

- Stärkung der Wirtschaftskraft und der Wettbewerbsfähigkeit durch Diversifizierung der Unternehmenslandschaft und Expansionsflächen für bereits ortsansässige Unternehmen
- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Sparsamer Flächenverbrauch
- Schutz von Klima und Umwelt durch Förderung nachhaltiger Bauweise sowie ökologische Versorgungssysteme
- positive Entwicklung der Gewerbesteuerereinnahmen

2. Verfahrensart und Kriterien

2.1 Konzeptvergabe und Festpreis

Die Stadt Wegberg beabsichtigt die Vergabe von Gewerbeflächen im Rahmen einer Punktevergabe zum Festpreis. Der Kaufpreis pro qm beträgt 50,00 EUR.

Die vermarktbare Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Rath-Anhoven beträgt insgesamt 47.304 m². Die Gewerbeflächen sind noch nicht abschließend parzelliert. Beabsichtigt sind derzeit 27 Gewerbepplätze in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten zwischen 560 m² und 5.160 m². Die Grundstücksgrößen werden in drei Kategorien zusammengefasst:

Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3
1 m ² -2.000 m ²	2.001 m ² - 5.000 m ²	> 5.000 m ²

Die Bewerber*innen sind bei der Einreichung der Unterlagen frei, den benötigten Flächenbedarf zu beziffern.

Diese Gewerbeparzellen sind für kleinere und mittlere Gewerbeansiedlungen vorgesehen. Großflächige Areale zur Ansiedlung von Betrieben mit besonders umfangreichen Flächenbedarfen stehen in der Gewerbegebietserweiterung nicht zur Verfügung.

2.2 Kriterien

Für die Vergabe sind folgende Vermarktungskriterien benannt:

Bewerberkriterien	•Unternehmensherkunft •Unternehmensstruktur •Branchenmix
Finanzielle Rahmenbedingungen	•Bonität •Gewerbesteuerkraft
Arbeitsplätze	•Anzahl •Qualität •Ausbildungsplatzquote
Nachhaltigkeit	•Nachhaltigkeitskonzept

Eine Erläuterung der einzelnen Kriterien sowie die angewandte Bewertungsmethode sind der ANLAGE 2 zu entnehmen.

3. Bewerbungsverfahren

3.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind

- a) natürliche oder juristische Personen, die ein Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung betreiben, welches in der *Positivliste* genannten Branche tätig ist bzw. *bedingt positiv* eingestuft werden kann (vgl. ANLAGE 1).
- b) verbundene Unternehmen der nach Ziffer 3.1 a) Teilnahmeberechtigten, die das Grundstück dem Teilnahmeberechtigten nach Ziffer 3.1 a) zum Betrieb seines Gewerbes zur Verfügung stellen.

3.2 Bewerbungsunterlagen

Bewerber*innen haben der Stadt Wegberg folgende Unterlagen zum beabsichtigten Konzept einzureichen:

- vollständig ausgefüllter Bewerbungsbogen (ANLAGE 3)
- Finanz-/Businessplan mit Ertrags- und Liquiditätsplanung für 3 Jahre, Investitionsplan und Stellenplan
- Bonitätsnachweis
- Konzept zur Darstellung der Nachhaltigkeit.

4. Auswahlverfahren

4.1 Auswertung

Nach Eingang der Bewerbungen werden diese durch den Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen der Stadt Wegberg ausgewertet. Sofern Bewerbungen unvollständig eingereicht werden, wird den Bewerber*innen eine angemessene Frist zur Nachreichung eingeräumt. Sind die Bewerbungen nach Firstablauf weiterhin unbegründet unvollständig, können diese vom Verfahren ausgeschlossen werden. Sollten in der Bewerbung unrichtige Angaben gemacht worden sein, können diese zu einem Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren führen.

4.2 Vorauswahlkriterien und Flächenzuteilung

Die Entscheidung des Fachbereichs Planen, Bauen, Wohnen der Stadt Wegberg erfolgt anhand der als ANLAGE 2 beigefügten Bewertungsmethode und unter Berücksichtigung der optimalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche.

4.3 Information über Entscheidung und Rücksprache zur Flächenzuteilung

Nach der Vorauswahl durch den Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen der Stadt Wegberg werden die Bewerber*innen unverzüglich informiert und die Flächenzuteilung abgestimmt. Der zuständige Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen der Stadt Wegberg kann die Vorauswahl auch mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile oder Anpassung innerhalb einer angemessenen Frist aufgrund einer abweichenden Flächenzuteilung formulieren.

4.4 Beratung durch die NRW.Bank

Die Bewerber*innen haben rechtzeitig die Beratung bezüglich der Förderung durch die NRW.Bank in Anspruch zu nehmen. Die Förderfähigkeit sowie die Zuordnung des Unternehmens in der *Positivliste* sind der Stadt Wegberg gegenüber schriftlich zu bestätigen.

5. Informationsweitergabe an den Rat der Stadt Wegberg

Der Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen der Stadt Wegberg wird den Rat der Stadt Wegberg in regelmäßigen Abständen über die Verkäufe informieren.

6. Besondere vertragliche Regelungen

Nach Bestätigung der NRW.Bank über eine Förderfähigkeit des Unternehmens werden die ausgewählten Erwerber*innen informiert und ein Termin zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages vereinbart. Die Kaufverträge sollen einheitlich über ein Notarbüro abgewickelt werden. Der Kaufvertrag enthält insbesondere zu folgenden Punkten besondere Vertragsbestimmungen:

6.1 Ausführungsfristen

- a) Der/Die Erwerber*in verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten nach Beurkundung dieses Vertrages einen vollständigen und prüffähigen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Gebäude entsprechend des im Bewerbungsverfahren vorgelegten und geprüften Konzeptes beim zuständigen Bauordnungsamt zu stellen und den von diesem ggf. geforderten Mitwirkungspflichten unverzüglich nachzukommen.
- b) Der/Die Erwerber*in verpflichtet sich, das Bauvorhaben binnen einer Frist von vier Jahren, spätestens jedoch bis zu der im Kaufvertrag ggfls. individuell vereinbarten Frist, auf eigene Kosten und Gefahr fertig zu stellen. Die Frist beginnt mit dem Tag des Besitzübergangs, vorausgesetzt, die Baugenehmigung liegt zu diesem Zeitpunkt bereits bestandskräftig vor, anderenfalls mit dem Tag der Bestandskraft der Baugenehmigung.

6.2 Rücktrittsrechte der Gemeinde

Die Gemeinde ist berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten, wenn

- a) Der/Die Erwerber*in mit der Verpflichtung zur Zahlung des geschuldeten Kaufpreises länger als vier Wochen in Verzug gerät, oder
- b) Der/Die Erwerber*in seiner/ihrer Verpflichtung zur Ausführung im Sinne der Ziffer 6.1 nicht innerhalb der dort genannten Frist nachkommt, oder
- c) ein fristgerecht gestellter Bauantrag abgelehnt wird und der/die Erwerber*in nicht innerhalb einer angemessenen Frist einen neuen Bauantrag stellt, oder
- d) durch Urteil nach einer (Dritt-)Anfechtungsklage der positive Bescheid rechtskräftig aufgehoben wird, oder
- e) nach Klage gegen einen ablehnenden Bescheid dieser Bestandskraft erhält.

6.3 Nutzungsbindung

Der/Die Erwerber*in verpflichtet sich, das Grundstück für einen Zeitraum von fünfzehn Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens nur zum Zwecke des Betriebs eines Gewerbes, welches auf die Herstellung oder Bearbeitung mindestens eines der in der *Positivliste* aufgeführten Güter ausgerichtet ist zu nutzen und eine andere Verwendung des Grundstücks zu unterlassen.

6.4 Weiterveräußerungsverbot und Fälle von Change of Control

- a) Der/Die Erwerber*in verpflichtet sich, die Kaufobjekte vor Fertigstellung des Bauvorhabens und während des Zeitraums der Nutzungsbindung nicht an Dritte zu veräußern, es sei denn, die Stadt Wegberg erteilt hierzu ihre schriftliche Einwilligung.
- b) Als zustimmungspflichtige Veräußerung gelten alle entgeltlichen und unentgeltlichen Rechtsgeschäfte, die auf die unmittelbare oder mittelbare Übertragung der wirtschaftlichen Eigentümerstellung an dem Grundstück auf einen Dritten gerichtet sind, einschließlich der mehrheitlichen Übertragung der Geschäftsanteile des Erwerbers/der Erwerberin an einen oder mehrere Dritte. Ausgenommen von diesem Weiterveräußerungsverbot ist die Übertragung des Grundstücks an ein bereits bestehendes verbundenes Unternehmen des Erwerbers/der Erwerberin im Sinne des § 15 AktG, vorausgesetzt, dieses übernimmt alle dem/der Erwerber*in nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen und Belastungen.

Jegliche beabsichtigte Eigentümeränderung gemäß den vorgenannten Punkten a) und b) ist der Stadt Wegberg frühzeitig schriftlich mitzuteilen.

6.5 Rückauflassung

Die Stadt Wegberg kann die Rückübertragung des Grundstücks verlangen,

- a) wenn der/die Erwerber*in seine/ihre Bauverpflichtung nicht binnen der im Vertrag festgelegten Frist erfüllt;
- b) wenn der/die Erwerber*in gegen das Weiterveräußerungsverbot verstößt;
- c) wenn der/die Erwerber*in das Grundstück ohne Einwilligung der Stadt Wegberg für nicht förderfähige Zwecke nutzt.

Im Falle der Rückübertragung zahlt die Stadt Wegberg dem/der Erwerber*in einen Betrag in Höhe des vereinbarten Kaufpreises. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt; ebenso wenig werden zwischenzeitliche Veränderungen des Geldwertes berücksichtigt. Die bis zur Ausübung des Rückübertragungsrechtes angefallenen Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs, ebenso wie die Kosten seiner Rückabwicklung, trägt der Erwerber/die Erwerberin. Zur Sicherung der Rückauflassung bewilligt und beantragt der/die Erwerber*in mit Eigentumsumschreibung auf ihn/sie, im Grundbuch des Grundstücks auf seine/ihre Kosten eine Rückauflassungsvormerkung zu Gunsten der Stadt Wegberg einzutragen.

6.6 Vertragsstrafe

Im Falle des schuldhaften Verstoßes gegen seine/ihre Bauverpflichtungen, gegen seine/ihre Nutzungsbindung oder im Fall einer unzulässigen Weiterveräußerung schuldet der/die Erwerber*in, unabhängig von der Ausübung des Rückforderungsrechtes durch die Stadt Wegberg, eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 v. H. des Kaufpreises.

6.7 Vorkaufsrecht

Die Stadt Wegberg erhält ein Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht soll nur für den ersten Verkaufsfall bestehen, aber unabhängig davon, ob das Grundstück durch den/die Erwerber*in oder durch einen Rechtsnachfolger veräußert wird, der/die das Grundstück nicht durch Kauf erworben hat.

6.8 Mehrerlöse

Übt die Stadt Wegberg im Falle einer unzulässigen Weiterveräußerung ihr Rückforderungsrecht nicht aus, so kann sie die Auskehrung des Mehrerlöses verlangen. Liegt der vom Dritten zu zahlende Kaufpreis unter dem dann maßgeblichen Verkehrswert für den Grund und Boden des Grundstücks, so bestimmt sich der zu zahlende Mehrerlösbetrag nach der Differenz zwischen dem ursprünglichen Kaufpreis und dem dann maßgeblichen Verkehrswert des Grundes und Bodens des Grundstücks, ohne Berücksichtigung einer werterhöhenden Bebauung.

6.9 Sicherungsgrundschuld

Zur Sicherung des Anspruchs auf Mehrerlös und des Anspruchs auf Vertragsstrafen bewilligt und beantragt der/die Erwerber*in mit Eigentumsumschreibung auf ihn/sie im Grundbuch des Grundstücks auf seine Kosten eine Grundschuld zu Gunsten der Stadt Wegberg in Höhe von 10 v. H. des Kaufpreises, fällig mit dem Tage der Eintragung, verzinslich mit 15 Prozent jährlich und vollstreckbar nach § 800 ZPO, einzutragen.

6.10 Kosten der Teilungsvermessung

Der/Die Erwerber*in trägt die Kosten der Teilungsvermessung.

7. Kanalanschlussbeiträge

Im Kaufpreis nicht enthalten sind zudem die Kanalanschlussbeiträge, die auf der Grundlage der Satzung über die Erhebung von Abwassergebühren und Kanalanschlussbeiträgen der Stadt Wegberg, in der jeweils gültigen Fassung, erhoben werden. Der/Die Erwerber*in erhält nach dem Kauf des Grundstücks einen gesonderten Bescheid der Stadt Wegberg über die Erhebung der Kanalanschlussbeiträge.