

## **Vergaberichtlinie für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Edenbüttel II**

Die Gemeinde Lemwerder fördert die Ansiedlung von Unternehmen. Ziel ist die positive Entwicklung der Gemeinde zu stärken und nach Möglichkeit eine Vielzahl von neuen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen am Standort Lemwerder zu schaffen. Daher erschließt und vermarktet die Gemeinde Baugelände zwecks Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben.

In der Gemeinde Lemwerder werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33, „Gewerbegebiet Edenbüttel II“, Gewerbegrundstücke zum Verkauf angeboten.

Das Gebiet befindet sich westlich der Stedinger Straße (Landesstraße 885) und südlich des Hanserings. Nördlich befindet sich das Gewerbegebiet Edenbüttel der Gemeinde Lemwerder.

Mit der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen wird im 1. Quartal 2021 gerechnet. Die Erschließungsmaßnahme wird gefördert durch die Europäische Union (EFRE), mit Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW-Mittel).

Siehe: <https://www.nbank.de/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Infrastruktur/Hochwertige-wirtschaftsnahe-Infrastruktur/index.jsp>

Zu beachten ist, dass nach den für die Förderung geltenden Vorschriften die Flächen „zielgerichtet und vorrangig förderfähigen Betrieben zur Verfügung gestellt werden“. Die geförderten Flächen sollen vorerst an kleine und mittlere Unternehmen (KMU) vermarktet werden.

Dies sind solche, deren betriebliche Tätigkeit „geeignet ist, durch Schaffung von zusätzlichen Einkommensquellen das Gesamteinkommen in dem jeweiligen Wirtschaftsraum unmittelbar und auf Dauer nicht unwesentlich zu erhöhen“ = sog. Primäreffekt.

Dieser Primäreffekt kann als erfüllt angesehen werden, „wenn überwiegend (d.h. zu mehr als 50 % des Umsatzes) eine oder mehrere der in der in der Positivliste aufgeführten Güter hergestellt oder Leistungen erbracht werden.“ Bei Unternehmen der Positivliste wird unterstellt, dass der Primäreffekt erfüllt ist. Ist ein Unternehmen nicht auf der Positivliste aufgeführt, ist das Vorliegen des Primäreffektes im Einzelfall nachzuweisen (Bescheinigung Steuerberater, Kundenliste mit Angabe von Namen, PLZ und Umsatz und Kennzeichnung der überregionalen Kunden). Ausgeschlossen von der Ansiedlung bleiben Unternehmen, die auf der Negativliste aufgeführt sind. Dies betrifft u.a. Lagergewerbe.

Vermietungen und Verpachtungen von erworbenen Gewerbeflächen ist für die Dauer von 7 Jahren nicht zulässig.

### **Gebietsspezifische Anforderungen**

Die Gewerbeflächen im „Gewerbegebiet Edenbüttel II“ sind als GE bzw. GEE ausgewiesen. Es ist die städtebauliche Zielsetzung, diesen Gebietscharakter durch die Ansiedlung des interessierten Unternehmens nicht zu gefährden, sondern zu wahren.

## **Vergaberichtlinie für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Edenbüttel II**

Um eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters zu vermeiden, ist eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig und ausschließlich dem Inhaber oder dem Betriebsleiter vorbehalten. Eine Betriebsleiterwohnung muss aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll erscheinen. Ausgeschlossen sind reine Kostengründe oder Praktikabilitätsaspekte als Grund für eine Betriebsleiterwohnung. Zur Bewertung der betrieblichen Gründe ist ggfs. ein schlüssiges Betriebskonzept notwendig. Entsprechende Nachweise sind vom Unternehmen vorzulegen. Durch den Bebauungsplan festgesetzte großzügigere Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten kommen nicht zum Tragen. Strengere und sonstige Vorgaben durch den Bebauungsplan bezüglich der Wohnnutzung bleiben weiterhin uneingeschränkt gültig und werden in der Bewertung berücksichtigt. So muss die Wohnnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden.

Für die Flächen wird ein **Kaufpreis von XXX €/m<sup>2</sup>** erhoben.

Ergänzend zum Kaufpreis werden für den Anschluss an den Schmutzwasserkanal gesonderte Anschlussbeiträge, für die Wasserversorgung und Baukostenzuschüsse vom OOWV erhoben.

Durch den Kaufpreis nicht abgedeckt sind die Kosten für die Herstellung der Hausanschlüsse für die zentrale Wasser- und Gasversorgung und die Schmutzwasserentsorgung. Für den Anschluss an die Schmutzwasserbeseitigung sind an der Grundstücksgrenze auf eigene Kosten Übergabeschächte zu setzen.

### **Potentielle Bewerber richten ihre Bewerbung bitte an die Gemeinde Lemwerder. Folgende Angaben sind für die Bewerbung notwendig:**

- 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)
- 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 auf der Anlage 2. dem B-Plan 33, Planzeichnung
- Größe der voraussichtlich bebauten Fläche (welche Gebäude sollen erstellt werden?)
- Wie viele Arbeitsplätze werden in Lemwerder entstehen?

#### **Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze**

Die Arbeitsplatzdichte wird ein großes Gewicht zugerechnet. Es werden alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eines Unternehmens einbezogen, die von der Ansiedlung bzw. Verlagerung betroffen sind. Sozialversicherungspflichtige Teilzeitbeschäftigte werden gemäß ihrem prozentualen Anteil der unternehmensüblichen Arbeitszeit berücksichtigt. Unberücksichtigt bleiben durch die Verlagerung voraussichtlich neu entstehende Arbeitsplätze.

## **Vergaberichtlinie für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Edenbüttel II**

### Anzahl der Ausbildungsplätze

Ziel ist es, Ausbildung zu fördern und somit einem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Die zum Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung im Unternehmen besetzten Ausbildungsplätze werden gezählt.

- Es ist von jedem Unternehmen eine Betriebsbeschreibung vorgelegt werden. Diese bildet die Grundlage für die Bewertung. Ergänzend zu den Definitionen der §§ 4, 6, 8 und 9 BauNVO finden u.a. folgende Kriterien Berücksichtigung: Mehrschichtbetrieb, Umfang an Lieferverkehr, Geruchs-/ Erschütterungsbelästigung, Lärm, genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG, Lagerung von Gefahrstoffen.
- Als Hilfsmittel kann der beigefügte Fragebogen (Anlage 3) genutzt werden.

### Verfahrensablauf

1. Anträge auf Überlassung eines Baugrundstückes sind unverzüglich dem zuständigen Gremium zur Entscheidung vorzulegen. Zusammen mit dem Antrag ist eine Planung für die zukünftige Bebauung vorzulegen.
2. Zur Planung und Finanzierung des Bauvorhabens besteht die Möglichkeit der Reservierung. 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.

3. Die Prüfung baurechtlicher und anderer Vorschriften ist Angelegenheit des Antragstellers.
4. Es besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Grundstücks. Sofern es mehrere Interessenten für dasselbe Grundstück gibt, entscheidet der Verwaltungsausschuss unter Berücksichtigung der beigefügten Unterlagen sowie der vorhandenen Parameter, wie z.B. Schaffung von Arbeitsplätzen und Gebietsverträglichkeit.

Sollte ein Unternehmen mischgebietsverträglich sein, d.h. die Möglichkeit haben, auch in einem stärker beschränkten Gebiet als dem angefragten Gewerbegebiet angesiedelt zu werden, so erfüllt es die gebietsspezifischen Voraussetzungen nicht.

Hier ist eine gesonderte Einzelfallprüfung erforderlich, sodass dies Unternehmen speziell in den Abschnitten, welche mit GEE ausgewiesen worden sind unter Berücksichtigung der weiteren Vergabekriterien evtl. berücksichtigt werden können.

5. In die Grundstückskaufverträge sind folgende Auflagen aufzunehmen:
  - a) Mit den Bauarbeiten (Einreichung der Bauantragsunterlagen) ist spätestens 6 Monate nach Abschluss dieses Vertrages oder dem Eigentumsübergang zu beginnen; sie sind spätestens 24 Monate nach Abschluss dieses Vertrages oder dem Eigentumsübergang zu beenden.

## **Vergaberichtlinie für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Edenbüttel II**

b) Sofern das Grundstück nicht innerhalb der vorgenannten Frist bebaut wird, ist es auf die Gemeinde kostenfrei zu dem erworbenen Preis zurück zu übertragen. Die der Gemeinde anlässlich der Grundstücksvergabe entstandenen Aufwendungen sind pauschal mit 5% des Gesamtkaufpreises zu erstatten.

Innerhalb dieser Bebauungsfrist wird zugunsten der Gemeinde und zu Lasten des unbebauten Grundstücks ein Anspruch auf Rückauflassung grundbuchlich abgesichert.

Nach Erfüllung der Bauverpflichtungen durch den Käufer wird die eingetragene Auflassungsvormerkung auf Rückübertragung auf Antrag des Käufers aus dem Grundbuch gelöscht.

Die Bauverpflichtung gilt als erfüllt, wenn das zu errichtende Bauvorhaben betriebsfertig ist. Die Kosten der Löschung trägt der Käufer.

c) Das unbebaute Grundstück darf ohne Zustimmung der Gemeinde nicht weiter veräußert werden.

d) Der Kaufpreis zuzüglich Vorausleistungen auf Erschließungsbeiträge und eventuell Vermessungskosten ist innerhalb eines Monats nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages an die Gemeinde zu entrichten.

6. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lemwerder kann in begründeten Ausnahmefällen von dieser Richtlinie abweichen.
7. Die Richtlinie tritt zum XX.XX.2020 in Kraft.

Lemwerder, XX.XX.2020

Gez. Regina Neuke  
Bürgermeisterin

## Vergaberichtlinie für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Edenbüttel II

### Anlage 1

#### 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. Holzzeugnisse
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)

## **Vergaberichtlinie für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Edenbüttel II**

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.

### **Negativliste**

#### **Gemäß Teil II A Ziffer 3.1 Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ ab 1. Januar 2020**

- a) Land- und Forstwirtschaft, Aquakultur, Fischerei, soweit nicht Verarbeitung oder Vermarktung,
- b) Eisen- und Stahlindustrie gemäß Artikel 2 Nummer 43 AGVO,
- c) Bergbau, Abbau von Sand, Kies, Ton, Steinen und vergleichbare Zweige der Urproduktion,
- d) Energie- und Wasserversorgung, außer Kraftwerken und Wasserversorgungsanlagen, die überwiegend dem betrieblichen Eigenbedarf dienen,<sup>35</sup>
- e) Baugewerbe, mit Ausnahme der in der Positivliste (Anhang 8) aufgeführten Bereiche,
- f) Einzelhandel, soweit nicht Versandhandel,
- g) Transport- und Lagergewerbe,
- h) Krankenhäuser, Kliniken, Sanatorien oder ähnliche Einrichtungen,
- i) Kunstfaserindustrie<sup>36</sup>,
- j) Beihilfen an ein Unternehmen in Schwierigkeiten<sup>37</sup>, mit Ausnahme von Beihilfen zur Bewältigung der Folgen von Naturkatastrophen,
- k) Flughäfen,
- l) Unternehmen, deren Haupttätigkeit unter Abschnitt K „Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ der Statistischen Systematik der Wirtschaftszweige NACE Rev. 2 fällt und
- m) Unternehmen, deren Haupttätigkeit unter die Klasse 70.22 „Unternehmensberatung“ (außer technische Unternehmensberatung) der NACE Rev. 2 fällt.

<sup>35</sup> Gemäß Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe a AGVO ist der gesamte Bereich „Energieversorgung, -verteilung und -infrastruktur“ unter dem Regionalbeihilferecht nicht förderfähig. Hier bestehen jedoch Möglichkeiten nach den Leitlinien für staatliche Umweltschutz- und Energiebeihilfen 2014 – 2020 (UEBLL) (ABl. C 200 vom 28.6.2014, S. 1).

<sup>36</sup> Vgl. Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe a in Verbindung mit Artikel 2 Nummer 44 AGVO.

<sup>37</sup> Vgl. Artikel 1 Absatz 4 Buchstabe c in Verbindung mit Artikel 2 Nummer 18 AGVO.

# Vergaberichtlinie für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Edenbüttel II

## Anlage 2



## Vergaberichtlinie für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Edenbüttel II

### Anlage 3

#### Fragebogen zum Kauf eines Gewerbegrundstücks

#### Gewerbegebiet Edenbüttel II

1.	Angaben zum Unternehmen:	
	Firma mit Rechtsform:	
	Betriebsinhaber/Geschäftsführer:	
	Anschrift: (Straße, PLZ, Ort)	
	Telefon:	
	E-Mail:	
	Homepage:	
	Gründungsjahr:	
	Ansiedlung in Lemwerder:	
	Tätigkeitsbereiche/Fertigungsprogramme/ Produkte/Dienstleistungen des Unternehmens:	
	Vorhaben:	Es handelt sich um (bitte ankreuzen):  <input type="checkbox"/> eine Verlagerung eines Betriebes <input type="checkbox"/> mit Erweiterung  <input type="checkbox"/> ohne Erweiterung  <input type="checkbox"/> eine Neugründung (Existenzgründung)  <input type="checkbox"/> eine Filiale/Zweigniederlassung



## Vergaberichtlinie für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Edenbüttel II

<b>2.</b>	<b>Finanzsituation</b>				
<b>Umsatzentwicklung in den letzten 3 Jahren in Euro:</b>					
Jahr	20 ____	20 ____	20 ____		
Euro					
<b>Gewerbesteuerveranlagung oder -vorauszahlungen in den letzten 3 Jahren in Euro:</b>					
Jahr	20 ____	20 ____	20 ____		
Euro					
<b>3.</b>	<b>Beschäftigtenentwicklung in den letzten 5 Jahren:</b>				
Jahr	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte		Geringfügig Beschäftigte	Ausbildungsplätze	Gesamt
	Vollzeit	Teilzeit			
20 ____					
20 ____					
20 ____					
20 ____					
20 ____					
Zukunftsprognose:					
<b>4.</b>	<b>Angaben zum Vorhaben/Suchprofil:</b>				
Grundstückslage:					
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> :					
Bebaute Fläche/Gebäudemaße:					
Angaben zur Flächennutzung in m <sup>2</sup> :					
Produktion		-			
Büro		-			
Lager		-			
Ausstellung/Verkauf		-			
sonstiges		-			
Anzahl der Stellplätze:					
Betriebszeiten an Werktagen:					

## Vergaberichtlinie für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Edenbüttel II

Betriebszeiten an Sonn- und Feiertagen:	
Bekannte Emissionen (z.B. aus Genehmigungen oder Gutachten):	
Verkehrsaufkommen: Art und Umfang des Verkehrs (z.B. Lieferung, Beschäftigte, Kunden)  Zeit des Verkehrs (Uhrzeiten: Tag, Nacht, Wochenende)	
Infrastrukturelle Anforderungen (mit Anschlusswerten soweit bekannt):	
Nutzungs-/Kaufabsicht:	<input type="checkbox"/> zur Eigennutzung  <input type="checkbox"/> zur Vermietung  <input type="checkbox"/> zur Eigennutzung und Vermietung  <input type="checkbox"/> zum Verkauf nach Bebauung (Bauträger)
Erwerber des Grundstücks: (z.B. Bauherrengemeinschaft/ Betriebsinhaber/Firma)	
Voraussichtlicher Baubeginn:	
Gewünschter Bezugszeitraum:	
Bisheriger Firmensitz:	<input type="checkbox"/> wird weitergenutzt, als _____  _____ (z.B. Lager, Zweitniederlassung, etc.)  <input type="checkbox"/> wird aufgegeben und _____  _____ (z.B. verkauft, vermietet etc.)

**Vergaberichtlinie  
für den Verkauf von unbebauten gemeindlichen Gewerbegrundstücken  
im Gewerbegebiet Edenbüttel II**

Ich bestätige die Richtigkeit der Angaben.

Datum:

---

Unterschrift und Firmenstempel:

---