



Richtlinie für die Auswertung und Zuteilung von Gewerbegrundstücken für das Gewerbegebiet „Oberried V – 2. Teiländerung“

- Beschluss durch den Gemeinderat Überlingen am 06.11.2019 –
- Beschluss durch den Stiftungsrat Überlingen am 06.11.2019 –

Vor dem Hintergrund, dass in Zukunft Gewerbeflächen in Überlingen nicht mehr in beliebiger Anzahl erschlossen und zur Verfügung gestellt werden können, sich aber der Standort Überlingen im interkommunalen Wettbewerb immer stärker positionieren muss, haben der Gemeinderat der Stadt Überlingen und der Stiftungsrat des Spital- und Spendfonds Überlingen in ihrer Sitzung vom 06.11.2019 diese „Richtlinie für die Auswertung und Zuteilung von Gewerbegrundstücken für das Gewerbegebiet „Oberried V – 2. Teiländerung“ beschlossen. Hierdurch wird eine vergleichende Bewertung von Grundstücksinteressenten auf der Basis von wirtschaftspolitisch relevanten Kriterien ermöglicht.

Der rechtliche Rahmen für die Zuteilung von Gewerbegrundstücken ist durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan vorgegeben.

1 Allgemeine Ziele

Vorrangiges Ziel ist es, ansässigen Gewerbeunternehmen z.B. aufgrund beengter Lage und / oder fehlender Grundstücksflächen eine Umsiedlung und / oder Expansion im Gemeindegebiet zu ermöglichen. Bei Erfüllung der nachstehenden Kriterien können und sollen auch neue Betriebe angesiedelt werden.

2 Kriterien für die Auswertung und Zuteilung von Gewerbegrundstücken

Jeweilige Entscheidungsgrundlage ist ein vom Antragsteller vollständig **ausgefüllter Bewerbungsbogen**. Maßgeblich für die Entscheidung sind **insbesondere folgende Kriterien**:

2.1 Bisheriger Unternehmenssitz

Handelt es sich um eine Verlagerung des Betriebes mit Erweiterung oder ohne Erweiterung?

Ist in Überlingen die Neugründung eines Unternehmens geplant?

Liegt der Hauptbetriebssitz in Überlingen oder wird hier lediglich ein Nebenbetriebssitz geführt?
(Anmerkung: Die Summe der Arbeitslöhne der am jeweiligen Standort tätigen Bediensteten ist entscheidend für die örtliche Steuerpflicht der Gewerbetreibenden.)

2.2 Anzahl von sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen (mindestens 10 Arbeitsplätze!)

Bei Standortverlagerung / oder Teilverlagerung:

Über wie viele Arbeitsplätze verfügt der Gewerbetreibende zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs am Betriebsstandort Überlingen?

Bei Neugründung:

Wie viele Arbeitsplätze sollen nach Betriebsaufnahme in den folgenden fünf Jahren zusätzlich neu geschaffen werden?

Gibt es einen Wirtschafts- / Businessplan, aus dem entsprechende Angaben hervorgehen?

Arbeitsplätze: Wie sieht die Struktur der Arbeitsplätze im Unternehmen aus?

- 2.3 Höhe der voraussichtlich zu erwartenden / erzielbarem Gewerbesteueraufkommen
Für die Gewerbesteuerleistung wird die durchschnittliche, auf den Überlinger Hebesatz bereinigte Gewerbesteuerzahlung der letzten fünf Jahre als Bewertungsgrundlage verwendet und zur nachgefragten Grundstücksfläche in Bezug gesetzt. Bei Teilverlagerungen wird die zu berücksichtigende Gewerbesteuer anteilig nach der Anzahl der zu verlagernden Arbeitsplätze ermittelt.
- 2.4 Qualität des betriebswirtschaftlichen Konzeptes
Handelt es sich um ein produzierendes Gewerbe oder um ein im Dienstleistungssektor tätiges Unternehmen?
Als Nachweis einer soliden Finanzlage sind die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre vorzulegen.
- 2.5 Branchenart bzw. ausübende Geschäftstätigkeit
Einzelunternehmer, Personengesellschaften und Kapitalgesellschaften sind bei der Vergabe bevorzugt zu berücksichtigen.
- 2.6 Frequenzierung generell
Wie oft wird das geplante Vorhaben durch Lieferverkehr, Parkverkehr, Kunden, Mitarbeiter angefahren?
- 2.7 Ausschluss reiner Lagerhallen
Durch den Bau einer Lagerhalle ohne dazugehörigen Gewerbebetrieb wird insbesondere das Ziel des § 1 Abs. 6 Ziffer 8 a und c BauGB, nämlich die beabsichtigte Stärkung der Belange der Wirtschaft, sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nicht erreicht. Daher ist es beabsichtigt, Lagerhallen nur noch ausnahmsweise zuzulassen und nur dann, wenn sie Bestandteil eines Gewerbebetriebes sind und nur eine gewisse Größenordnung im Verhältnis zu dem neu entstehenden Gewerbebetrieb aufweisen. Damit soll sichergestellt werden, dass eine Bebauung der Grundstücksflächen mit Lagerhallen oder überwiegend mit Lagerhallen abgeschlossen wird.
- 2.8 Betriebswohnungen
Für jeden Gewerbebetrieb wird maximal eine Betriebsleiterwohnung im Gebäude zugelassen. Die Errichtung von Wohngebäuden ist jedoch nicht zulässig!

3 Verfahren bei der Zuteilung der Gewerbegrundstücke

- 3.1 Nach Ausschreibung der Gewerbeflächen können Interessenten für ein Gewerbegrundstück ihre Bewerbung mit vollständig ausgefülltem Bewerbungsbogen sowie schriftlicher Erläuterung ihres Vorhabens unter vereinfachter Darstellung des Objekts bei der Stadt Überlingen, Abteilung Liegenschaften, Beiträge und Grundbucheinsicht einreichen. Die in dieser Richtlinie aufgeführten Anlagen sind dem Bewerbungsbogen beizufügen.
- 3.2 Nach Vorprüfung durch die Verwaltung entscheidet der Gemeinderat der Stadt Überlingen bzw. der Stiftungsrat des Spital- und Spendfonds Überlingen gemäß dieser Richtlinie, welchen Unternehmen ein Gewerbegrundstück zugeteilt wird.
- 3.3 Die Prüfung baurechtlicher und anderer Vorschriften ist Angelegenheit des Antragstellers.

4 Vom Bewerber zu akzeptierende Vertragsbedingungen

- 4.1 Das auf dem Grundstück zu erstellende Betriebsgebäude muss spätestens zwei Jahre nach Beurkundung des Kauvertrages bezugsfertig erstellt sein (zweijährige Bauverpflichtung).
- 4.2 Eine Veräußerung des unbebauten Grundstücks an einen Dritten ist nicht zulässig.
- 4.3 Die Stadt Überlingen bzw. der Spital- und Spendfonds Überlingen behalten sich das Recht zum Wiederkauf des verkauften Gewerbegrundstücks vor, wenn die Bedingungen in 4.1 und 4.2 nicht eingehalten werden. Dies wird durch eine Rükckerwerbsvormerkung im Grundbuch abgesichert. Der Rükckerwerbspreis ist der vereinbarte Gesamtkaufpreis ohne Verzinsung.

- 4.4 Bei Härtefällen ist auf Antrag eine Abweichung von den in 4.1 und 4.2 genannten Regelungen durch Entscheidung des Gemeinderats der Stadt Überlingen bzw. des Stiftungsrats des Spital- und Spendfonds Überlingen möglich.
- 4.5 Die öffentlich-rechtlichen Abwasser- und Erschließungsbeiträge gemäß KAG sowie der Kostenerstattungsbetrag gemäß BauGB werden im Zuge des Verkaufs der Gewerbegrundstücke abgelöst, bzw. bereits entstandene Beiträge mit dem Kaufpreis zur Zahlung fällig.
- 4.6 Die Kosten der Vertragsdurchführung sowie die (anteiligen) Vermessungskosten hat der Käufer zu tragen.
- 4.7 Die Besitzübergabe (frühester Zeitpunkt des Baubeginns) erfolgt erst mit der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises. Danach erfolgt auch die Erklärung der Auflassung (Freigabe des Eigentums durch die Gemeinde) und Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.
- 4.8 Mit den Bauarbeiten – auch Erdarbeiten– darf erst nach Erteilung der notwendigen Baufreigabe und nach Bezahlung des gesamten Kaufpreises begonnen werden.

5 Schlussbestimmungen

- 5.1 Durch die Aufnahme in eine Interessenten- oder Bewerberliste entsteht kein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Gewerbegrundstückes. In begründeten Fällen zur Vereinfachung der zeitnahen Vergabe der Grundstücke sind Abweichungen zulässig.
- 5.2 Eine bereits erteilte Zuteilung eines Gewerbegrundstücks entfällt, wenn der Bewerber bis zur Vereinbarung des Kaufvertragstermins keine gesicherte Finanzierung für das Gewerbegrundstück durch Vorlage einer Bankbestätigung nachweisen kann.
- 5.3 Diese Richtlinie dient als Entscheidungshilfe und begründet keinen Rechtsanspruch auf die Berücksichtigung bei der Zuteilung von Gewerbegrundstücken.
- 5.4 Von dieser Richtlinie kann bei Angelegenheiten von ganz besonderer, nachhaltiger politischer oder finanzieller Bedeutung abgewichen werden. Die Abweichung ist vom Bewerber zu begründen und obliegt der Entscheidung im Gemeinderat oder Stiftungsrat.

6 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Überlingen und den Stiftungsrat des Spital- und Spendfonds Überlingen in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, den 8. November 2019




Jan Zeitler
Oberbürgermeister

