

Vergaberichtlinien für das Gewerbegebiet Leimengrube

Der rechtliche Rahmen für die Vergabe von Gewerbegrundstücken ist durch die im Bebauungsplanverfahren festgelegten zulässigen Nutzungen vorgegeben. Nicht zulässige Gewerbebetriebe gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO sind danach:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genussmittel einschließlich des Einzelhandels des Ernährungshandwerks, Drogeriewaren (Kosmetika, Wasch- und Putzmittel usw.), Blumen, Textilwaren, Oberbekleidung, Kürschnerwaren, sonstige Textilwaren, Wolle (o.ä.), Schuhe, Leder-Galanteriewaren, Sportartikel (Sportbekleidung, Sportgeräte usw.), Haushaltswaren, Unterhaltungselektronik, optische und feinmechanische Geräte, Fotowaren, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Uhren, Schmuck und Silberwaren.

Für das Gewerbegebiet Leimengrube kommen folgende weitere Vergaberichtlinien zur Anwendung:

1. Ausschluss von Speditionen
2. Ausschluss von Stellplatzvermietungen
3. Ausschluss von Beherbergungsbetrieben
4. Berücksichtigung ortsansässiger Betriebe mit den Unterzielen
 - a. Umsiedlungen zur Betriebserweiterung
 - b. Umsiedlungen zur Zusammenführung von Standorten
 - c. Umsiedlungen aus Wohngebieten
5. Ansiedlung von Kleinhandwerk und Dienstleistern
6. Berücksichtigung vieler Interessenten, um eine möglichst kleinparzellierte Aufteilung zu erreichen
7. Standort- bzw. Produktionsverlagerungen externer Betriebe im Sinne von Neuansiedlungen
8. Schaffung von Arbeitsplätzen und Generierung weiterer Gewerbesteuerereinnahmen
9. Erreichung eines möglichst großen und vielschichtigen Branchenmixes
10. Effiziente Ausnutzung des Baugrundstücks
11. Grundsätzlich eigenbetriebliche Nutzung (Ausnahme „Startups“)

Vermessung:

Die Vermessungskosten sind vom Erwerber zu tragen.

Erschließung:

Die Erschließung des Gewerbegebiets ist bereits abgeschlossen. Die Erschließungsbeiträge sind im Kaufpreis enthalten. Anfallende zusätzliche Verlegungskosten, zum Beispiel bei einer Veränderung der projektierten Grenze, trägt der Verursacher.

Vertragliche Regelungen:

Neben diesen Vergaberichtlinien werden folgende Punkte in die Kaufverträge mitaufgenommen:

- Zur Vermeidung von Vorratskäufen und Spekulationen müssen die Bauplatzinteressenten der Stadt Sachsenheim ein Rückkaufrecht für den Fall der Nichtbebauung innerhalb von zwei Jahren ab Vollzug des Kaufvertrags im Grundbuch einräumen (Bauverpflichtung). Des Weiteren wird die Weiterveräußerung bereits im Kaufvertrag ausgeschlossen.
- Vor Fertigstellung des Gebäudes darf das Grundstück nur mit Zustimmung der Stadt an Dritte weiterveräußert werden. Ausnahme: Veräußerung an den Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner oder Verwandte ersten Grades.
- Die Stadt Sachsenheim erhält ein Wiederkaufsrecht, wenn
 1. die Bauverpflichtung nicht eingehalten wird
 2. gegen das Weiterveräußerungsverbot verstoßen wird
 3. bei der Bebauung die Vorgaben des Bebauungsplans einschließlich der Vorgaben der Energiereinsparverordnung nicht eingehalten werden
 4. in der Bauplatzbewerbung falsche Angaben gemacht werden
 5. über das Vermögen des Bewerbers Insolvenz eröffnet wird.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts erstattet die Stadt Sachsenheim

1. für das Grundstück den beurkundeten Kaufpreis – ohne Verzinsung
2. tatsächliche bezahlte Erschließungsbeiträge, soweit sie nicht im Kaufpreis enthalten waren
3. für die bauliche Substanz den Verkehrswert des Gebäudes zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts. Können sich die Parteien nicht über den Verkehrswert einigen, wird dieser durch ein Gutachten von einem gemeinsam zu benennenden Sachverständigen bestimmt. Die Kosten des Sachverständigenverfahrens trägt der Erwerber.

Kaufpreis:

Der Grundverkaufspreis für die Gewerbebauplätze im Gewerbegebiet „Leimengrube“ in Hohenhaslach beträgt 200 Euro/m².

Wohnfläche der Wohnung in Quadratmeter x Faktor 3,0 x (Nachzahlungspreis pro Quadratmeter) abzüglich Wohnfläche der Wohnung x gezahlter Gewerbebauplatzpreis x 3,0

Der Nachzahlungspreis pro Quadratmeter ermittelt sich aus dem Durchschnitt des geringsten Bodenrichtwertes für Wohnbauland und dem höchsten Bodenrichtwert für Wohnbauland (EFH/Doppelhäuser) laut Bodenrichtwertkarte Sachsenheim welche zum Zeitpunkt der Kaufvertragsbeurkundung gültig ist. Alternativ zur Bodenrichtwertkarte gilt eine neuere Preisfestsetzung für Wohnbauflächen durch den Gemeinderat. Die Berechnung Wohnfläche nach DIN 277 der Wohnung ist vom Käufer bzw. dessen Beauftragten (Architekten) zu erbringen. Die Sicherung dieses Anspruchs soll zu Gunsten der Stadt Sachsenheim in einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch oder über den Kaufvertrag erfolgen.

Beispiel: Ein Gewerbebauplatz von 800 Quadratmetern wird zum Preis von 200 Euro/Quadratmetern für 160.000 Euro verkauft. Die Betriebsleiterwohnung verfügt über die maximal zulässige Größe von 150 Quadratmetern. Laut Bodenrichtwertkarte beträgt der geringste Bodenrichtwert in Hohenhaslach bei 270 Euro und der höchste Bodenrichtwert 440 Euro. Der Durchschnitt liegt damit bei 355 Euro/Quadratmeter (= Nachzahlungspreis). Dann ergäbe sich ein Aufschlag von $150\text{m}^2 \times 3 \times 355 - 150\text{m}^2 \times 3 \times 200$. Dies entspräche in dem Beispiel dann $159.750 \text{ Euro} - 90.000 \text{ Euro} = 69.750 \text{ Euro}$. Damit ergäbe sich ein Kaufpreis inkl. Aufschlag von 229.750 Euro ($160.000 \text{ Euro} + 69.750 \text{ Euro} = 229.750 \text{ Euro}$).