

Vergaberichtlinie der Gemeinde Münster für Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet am Hoffeld II“



Die Gemeinde Münster vergibt Gewerbegrundstücke zur Bebauung gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Die Gemeinde Münster behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen. Die Vergabe von Grundstücken im "Gewerbegebiet Am Hoffeld II" erfolgt durch den Gemeinderat auf Grundlage nachfolgender Kriterien:

1. Ziel ist die Ansiedlung neuer, zur Struktur der Gemeinde passender, Gewerbebetriebe, sowie die Möglichkeit zur Erweiterung von ortsansässigen Betrieben mit Entwicklungsbedarf und -potential.
2. Einheimische Gewerbetreibende sollen mit (Sitz, Wohnsitz oder verwandschaftlichen Bezug I. Grades) bei der Gewerbeflächenvergabe bevorzugt werden.
3. Gewerbebetriebe mit umweltbelastenden Faktoren sind bei der Bewertung kritisch zu betrachten. Umweltbelastende Faktoren beinhalten Lärm, Verkehr und Luft. Eine Vergabe kann nur erfolgen, wenn der Betrieb die im Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Am Hoffeld II“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS,K}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) nicht überschreitet.
4. Die Gemeinde erwartet durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes eine positive Entwicklung der Steuereinnahmen, u.a. Gewerbesteuer und EST Beteiligungen (als eine der wichtigsten Einnahmequellen). Eine stabile wirtschaftliche Basis mit unternehmerischer Gewinnerwartung sollte daher erkennbar und nachweisbar sein. Der Nachweis hat anhand von Gewerbesteuer-Messbetragsbescheiden, der auf das Vermarktungsjahr vorhergehenden 3 Kalenderjahre, oder durch Planungen (Business-Plan).
5. Die Anzahl von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sollten dem Umfeld angepasst sein. Kleine bis mittlere Betriebe werden angestrebt.
6. Der Flächenverbrauch sollte im Verhältnis zum geplanten Gebäude so sparsam wie möglich erfolgen. Nachhaltigkeit, Klima- Natur- und Artenschutz sind im besonderem Maße zu berücksichtigen.

Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt der Gemeinderat einen Bewerbungszeitraum fest. Bewerbungen, die außerhalb des festgelegten Zeitraums eingehen, werden nicht berücksichtigt.

Die Vergabe erfolgt neben den jeweiligen Kriterien im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV. Der Gemeinderat behält sich Einzelfallentscheidungen, insbesondere aufgrund des einzuhaltenden Emissionskontingents vor.

I. Antragsberechtigter Personenkreis:

Antragsberechtigt ist jede natürliche oder juristische Person.

II. Kriterienkatalog

Die Auswahl der Bewerber erfolgt unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

Bestehender einheimischer Betrieb (Sitz / Firmensitz Münster)	Nein		Ja	
	0 Punkte		2 Punkte	
Betriebsneugründung durch Gemeindegänger (Wohnsitz, Verwandschaft I. Grades)	Nein		Ja	
	0 Punkte		1 Punkt	
Verlegung des Betriebssitzes eines geführten Betriebes nach Münster (Wohnsitz, Verwandschaft I. Grades)	Nein		Ja	
	0 Punkte		3 Punkte	
Anzahl der Arbeitsplätze in Vollzeit (ohne Betriebsinhaber)	0	1-5	bis 15	> 15
	0 Punkte	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt
Anzahl der Arbeitsplätze in Teilzeit (ohne Betriebsinhaber)	0	< 5	bis 15	> 15
	0 Punkte	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt
Ausbildungsplätze	Nein	1-2	3-4	> 4
	0 Punkte	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte
Gewerbe wird im Haupterwerb betrieben	Nein		Ja	
	0 Punkte		1 Punkt	
Hauptsitz des Gewerbes ist / wird in Münster	Nein		Ja	
	0 Punkte		1 Punkt	
Gewerbsteuerermessbetrag vorhanden	Nein		Ja	
	0 Punkte		1 Punkt	
Wohnen (in Betriebsleiterwohnung) beabsichtigt?	Nein		Ja	
	1 Punkt		0 Punkte	
Bedarf Grundstücksfläche	bis 1.000 m ²	bis 2.500 m ²	bis 4.000 m ²	über 4.000 m ²
	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt	0 Punkte

III. Vergabemodus

1. Die Unterlagen sind vollständig abzugeben. (Bewerbungsbogen, Geschäftskonzept, Kopie der Gewerbesteuer-Messbescheide der letzten 3 Jahre)
2. Die Bewerbung muss fristgerecht eingereicht werden. Bewerbungen, die außerhalb der vom Gemeinderat festgelegten Frist eingehen, werden nicht mehr berücksichtigt.
3. Für jede fristgerechte Bewerbung werden nach den vorstehenden Kriterien entsprechend die Punkte vergeben.
4. Jeder Gewerbebetrieb kann nur ein Grundstück erwerben. Die Bewerbungsunterlagen können deshalb nur einmal abgegeben werden.
5. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch Beschlussfassung des Gemeinderates. Einzelfallentscheidungen werden ebenfalls vom Gemeinderat getroffen.
6. Bei unrichtigen oder fehlerhaften Angaben in der Bewerbung steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht bzw. eine Vertragsstrafe zu.

IV. Vertragliche Regelungen

1. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert. Das ausgefüllte Bewerbungsformular, einschließlich Geschäftskonzept, ist Bestandteil der Notarurkunde.
2. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Der Bau des Gebäudes ist nach Beurkundung innerhalb von 4 Jahren fertigzustellen. Bei einem Verstoß kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstückes verlangen. Der Gewerbebetrieb muss spätestens 4 Monate nach der Baufertigstellung angemeldet werden.
3. Der Gemeinde Münster steht ein Wiederkaufsrecht zu, falls
 - a) im Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige oder fehlerhafte Angaben gemacht wurden, oder
 - b) ein Bauantrag eingereicht wird, der vom eingereichten Geschäftskonzept in den Grundzügen der Planung abweicht.
 - c) das Grundstück vor Baufertigstellung, gemäß Ziffer 2, weiter veräußert wird.
 - d) das Grundstück innerhalb von 5 Jahren nach Baufertigstellung, gemäß Ziffer 2, weiter veräußert wird.
 - e) die Gewerbemeldung gem. § 14 GewO nicht zur Baufertigstellung erfolgt ist.
4. Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist für die Gemeinde kostenfrei, d. h. sämtliche Nebenkosten sind vom Käufer zu übernehmen. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück von der Gemeinde Münster erworben hat. Die

Absicherung dieses Wiederkaufsrechtes erfolgt durch die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch.

5. Anstelle des Wiederkaufsrechtes kann auch eine Vertragsstrafe in Höhe von 75 Prozent des Verkaufspreises der Grundstücksfläche abverlangt werden, wenn:
 - a) Die Gewerbemeldung gem. § 14 GewO nicht spätestens 4 Monate nach der Baufertigstellung erfolgt.
 - b) Das Gewerbe erheblich von den angegebenen Vorgaben im Geschäftskonzept abweicht.