



Gemeinde Roetgen
Tor zur Eifel

Veräußerungsrichtlinien der Gemeinde Roetgen für Grundstücke im Gewerbegebiet „Am Vennstein“

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

Gewerbeflächen sind ein kostbares Gut und nicht beliebig vermehrbar. Die Gemeinde Roetgen erweitert derzeit mit Mitteln aus dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen (RWP NRW Infrastrukturrichtlinie vom 1.1.2022) das Gewerbegebiet „Am Vennstein“. Die Veräußerung der neuen Gewerbegrundstücke soll nach Maßgabe dieser Richtlinie im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen. Ein Rechtsanspruch auf Erhalt eines Grundstückes besteht nicht. Durch die im Folgenden bezeichnete Verfahrensweise möchte die Gemeinde Roetgen die Transparenz der Veräußerung erhöhen.

1. Ziel

Ziel ist die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und eine Diversifizierung der bestehenden Unternehmenslandschaft in Roetgen unter Beachtung ökologischer Aspekte. Dabei steht insbesondere die Ansiedlung von Unternehmen der IT-Branche im Fokus. Gleichzeitig möchte die Gemeinde Roetgen auch ortsansässigen Gewerbebetrieben mit Entwicklungsbedarf die Möglichkeit zur Verlagerung und/oder Erweiterung geben. Die Zielsetzung ist insgesamt wie folgt zusammenzufassen:

- 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 Gewerbesteuereinnahmen

2. Verfahrensart und Kriterien

2.1 Konzeptvergabe zum Festpreis

Die Gemeinde Roetgen beabsichtigt die Vergabe von Gewerbeflächen im Rahmen einer Konzeptvergabe zum Festpreis. Der Kaufpreis pro qm beträgt 40,- EUR. Zusätzlich zum Kaufpreis schuldet der Erwerber die Erstattung der nicht förderfähigen Kosten für den Ankauf und den Einsatz von Ökopunkten durch die Gemeinde. Die Höhe ist abhängig von der Größe der



zugeteilten Grundstücke und berücksichtigt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche GE 1-4 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eine höhere Ausnutzbarkeit aufweisen als der Bereich GE 5 mit einer GRZ von 0,6.

Im Ergebnis werden im Bereich GE 1-4 € 19,89 € je m² Grundstücksfläche und im Bereich GE 5 14,91 € je m² Grundstücksfläche zusätzlich geschuldet (vgl Anlage 3.5).

Die Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets „Am Vennstein“ beträgt insgesamt 36.284 Quadratmeter. Die Fläche ist noch nicht parzelliert. Die Bewerber*innen sind bei Einreichung des Konzeptes frei, den benötigten Flächenbedarf zu beziffern.

2.2 Kriterien

Für die Konzeptvergabe sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

Kategorie	Kriterium
1. Branche / Unternehmen (25%)	Innovationskraft
	Unternehmensstruktur
	Branchenzugehörigkeit
	bestehender einheimischer Betrieb mit Entwicklungsbedarf
2. Arbeitsplatz- effekte (25%)	Hochqualifizierte Arbeitsplätze/Fachkräfte Dichte (Anzahl)
	Ausbildungsplatzquote
	Arbeitsplatzdichte
3. Finanzielle Rahmendaten (20 %)	Wirtschaftliche Entwicklung
	Bonität
	Gewerbesteuereinnahmen



Innovative & ökologische Baukonzepte¹
+ hohe Flächenausnutzung; Klimaschutz-/anpassung
und Umwelttechnologien

Unternehmensethik
Soziales Engagement
Ehrenamtliches Engagement im Ort

Eine Erläuterung der einzelnen Kriterien, die angewandte Bewertungsmethode sowie die maximal zu erreichende Punktzahl sind der als ANLAGE 1 beigefügten Bewertungsmatrix zu entnehmen.

3. Bewerbungsverfahren

3.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind

- a) natürliche oder juristische Personen, die ein Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung betreiben, welches auf die Herstellung oder Bearbeitung mindestens eines der in der Positivliste oder der bedingten Positivliste zum „Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ aufgeführten Güter (vgl. ANLAGE 5 – Positivliste/bedingte Positivliste) ausgerichtet ist.
- 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.

¹ Beachten Sie Anlage 3 „Anforderungen an ökonomische & ökologische Maßnahmen“



3.2 Bewerbungsunterlagen

Interessenten*innen haben der Gemeinde Roetgen folgende Unterlagen zum beabsichtigten Konzept einzureichen:

- Bewerbungsbogen (vgl. Anlage 2a, 2b)
- Finanz-/Businessplan
 - Ertrags- und Liquidationsplanung für 5 Jahre
 - Investitionsplan
 - Stellenplan
- Firmenvorstellung
 - Organigramm
 - Erläuterung zum Geschäftsmodell
- Nachvollziehbare Erläuterung zur Innovationskraft (bspw. Innovationskonzept)
- Wirtschaftsauskunft der Creditreform
- Ganzheitliches Umweltkonzept
- Architektonischer Entwurf/ökologisches Baukonzept
- Gesamtdarstellung des aktuellen/zukünftigen ehrenamtlichen Engagements in der Gemeinde Roetgen.

4. Vorauswahlverfahren

4.1 Entscheidungsgremium

Zur qualitativen Bewertung der eingereichten Konzepte hat die Gemeinde zur Vorauswahl eine Kommission zusammengestellt. Die Kommission besteht aus den vom Gemeinderat entsandten politischen Vertreter*innen. Die Kommission behält sich vor, zur Auswertung insbesondere der Kategorien (3) Finanzielle Rahmendaten und (4) Bau/Gestaltung/Fläche, Fachexpertise hinzuzuziehen.



4.2 Vorauswahlkriterien und Flächenzuteilung

Die Entscheidung der Kommission erfolgt anhand der als ANLAGE 1 beigefügten Bewertungsmatrix und unter Berücksichtigung der optimalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Gesamtfläche.

4.3 Information über Entscheidung und Rücksprache zur Flächenzuteilung

Nach der Vorauswahl durch die Kommission werden die Bewerber*innen unverzüglich informiert und die Flächenzuteilung abgestimmt. Die Kommission kann die Vorauswahl auch mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile oder Anpassung innerhalb einer angemessenen Frist aufgrund einer abweichenden Flächenzuteilung formulieren.

5. Beschluss des Gemeinderates

Nach der Vorauswahl empfiehlt die Kommission dem Gemeinderat die ausgewählten Bewerber*innen. Der Gemeinderat beschließt über die Vergabe der Flächen. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung von Flächen und Abschluss eines Kaufvertrages besteht nicht.

6. Besondere vertragliche Regelungen

Nach Beschluss des Gemeinderates werden die ausgewählten Erwerber*innen informiert und ein Termin zum Abschluss des notariellen Kaufvertrages vereinbart. Der Kaufvertrag gem. Anlage 4 enthält insbesondere zu folgenden Punkten besondere Vertragsbestimmungen:

6.1 Ausführungsfristen

a) Der/Die Erwerber*in verpflichtet sich, innerhalb von sechs 6 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 (4) 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 (15) Jahren ab Fertigstellung des Bauvorhabens nur zum Zwecke des Betriebs eines Gewerbes, welches auf die Herstellung oder Bearbeitung mindestens eines der in der Positivliste zum „Koordinierungsrahmen der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ aufgeführten Güter ausgerichtet ist sowie zum Betrieb einer zu errichtenden Photovoltaikanlage 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 Gemeinde 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.

6.5 Wiederkaufsrecht, Rückauffassung

Die Gemeinde Roetgen hat das Recht zum Wiederkauf und 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.

Im Falle des Wiederkaufs zahlt die Gemeinde dem/der Erwerber*in einen Wiederkaufpreis in Höhe des vereinbarten Kaufpreises. Die bis zur Ausübung des Wiederkaufsrechts angefallenen Kosten dieses Vertrags und seines Vollzugs, ebenso wie die Kosten seiner Rückabwicklung, trägt der Erwerber. Zur Sicherung des Wiederkaufsrechts bewilligt und beantragt der/die Erwerber*in mit Eigentumsumschreibung auf ihn/sie, im Grundbuch des Grundstücks auf seine/ihre Kosten eine Rückauffassungsvormerkung zu Gunsten der Gemeinde 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 Wiederkaufsrechts durch die Gemeinde Roetgen, eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 v. H. des Kaufpreises.

6.7 Vorkaufsrecht

Die Gemeinde Roetgen 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 Gemeinde Roetgen im Falle einer unzulässigen Weiterveräußerung ihr Wiederkaufrecht nicht aus, so kann sie die Auskehrung des Mehrerlöses verlangen. Liegt der Kaufpreis des Dritten 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 Gemeinde 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 Gemeinde Roetgen vom 08.12.2021, in der jeweils gültigen Fassung, erhoben werden. Der/die Erwerber*in erhält nach dem Kauf des Grundstücks einen gesonderten Bescheid der Gemeinde Roetgen über die Erhebung der Kanalanschlussbeiträge.

Roetgen, den 06.02.2024

Jorma Klauss

Bürgermeister