



**Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke
-in den Gewerbegebieten
„Ruhnenpöstchen II“ und „Gewerbepark Flughafen II“-
gemäß Beschluss des Rates der Stadt Büren vom 24.03.2022**

I. Präambel:

Die Stadt Büren ist sich ihrer Verantwortung bei der Veräußerung von Flächen auf dem Stadtgebiet bewusst. Boden ist ein endliches Gut. Da in Zukunft Gewerbeflächen in Büren nicht mehr in beliebiger Anzahl erschlossen und zur Verfügung gestellt werden können, sich dennoch der Standort Büren weiterentwickeln und positionieren muss, hat der Rat der Stadt Büren empfohlen, eine Leit- bzw. Richtlinie für die Veräußerung von Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt Büren zu beschließen.

Diese Richtlinie dient im Rahmen einer aktiven Liegenschaftsverwaltung der effektiven Verfolgung ökonomischer und ökologisch-nachhaltiger Gesichtspunkte.

Ein Anspruch für Dritte auf Zuteilung eines Baugrundstückes kann aus vorliegender Richtlinie nicht abgeleitet werden. Sie dient ausschließlich der verwaltungsinternen Abwicklung der Bauplatzveräußerung und stellt ein transparentes, diskriminierungsfreies und mit dem geltenden Recht in Einklang stehendes Auswahlverfahren sicher.

II. Bewerbungsvoraussetzungen:

Bewerbungsberechtigt sind juristische Personen und volljährige, geschäftsfähige, natürliche Personen deutscher Staatsangehörigkeit. Ausländische natürliche Personen benötigen zusätzlich ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht.

Einzelne Gewerbetreibende können in Form einer Bauherrngemeinschaft auch gemeinsam eine Bewerbung auf ein Grundstück abgeben und dieses nach einem möglichen Erwerb gemeinsam nutzen. Die entsprechende räumliche Aufteilung ist darzulegen.

Sämtliche für die Bewerbung erforderliche Unterlagen und Nachweise sind unaufgefordert, qualifiziert, pünktlich und schriftlich einzureichen. Die Nachweise dürfen zum Bewerbungszeitpunkt nicht älter als drei Monate sein. Die Bewerber versichern mit der Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie Unterlagen. Diese werden im Rahmen des Auswahlverfahrens durch die Verwaltung geprüft. Unvollständige und offensichtlich falsche Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Fehlende Angaben, die üblicherweise eine positive Bepunktung zur Folge hätten, werden nicht mit bewertet.

Zur Berücksichtigung der Bewerbung sind folgende Kriterien zu erfüllen:

- Vorliegende Eintragung in das Transparenzregister der Bundesrepublik Deutschland
- Größtenteils Eigennutzung der Fläche
- Grundstück bleibt nach Bebauung für mindestens 8 weitere Jahre im Bestand des Erwerbers
- Verlagerung des Hauptstandortes nach Büren nach Fertigstellung der Bebauung (falls noch nicht vorhanden)
- Keine adäquaten Gebäude und/oder Hallenflächen oder vergleichbare Freiflächen im Eigentum des Bewerbers zur Verfügung
- Keine tatsächliche Nutzung als reine Lagerfläche (Anforderung einer wertschöpfenden Tätigkeit sind einzuhalten)

Sofern einer der o. g. Kriterien nicht eingehalten und/oder nachgewiesen werden, kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden. Abweichungen sind in besonderen Ausnahmefällen möglich. Diese sind in der Bewerbung zu erläutern. Der Rat der Stadt Büren beurteilt, ob von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht wird.

III. Verfahren:

Der Preis für die Grundstücke ist fest definiert. Es werden keine Flächen in Form eines Bieterverfahrens veräußert.

- 1) Die Kaufinteressenten können jederzeit eine unverbindliche Interessensbekundung für ein Baugrundstück abgeben. Diese werden von der Stadt Büren in einer Liste gesammelt.
- 2) Sobald die Vermarktungsphase beginnt, wird dieses öffentlich bekannt gemacht. Die entsprechenden Bewerbungsunterlagen stehen auf der Webseite der Stadt Büren und direkt bei den zuständigen Mitarbeitern zur Verfügung.
- 3) Alle für die Gewerbegrundstücke gelisteten Interessenten werden über den Preis und den Start der Bewerbungsphase informiert. Während der Bewerbungsfrist können die Bewerbungen eingereicht werden.
- 4) Das Verfahren ist in zwei Schritte unterteilt:

Schritt 1:

Die Bewerber sammeln alle nötigen Unterlagen sowie Nachweise¹ und reichen diese in einem verschlossenen Umschlag bei der Stadt Büren ein. Es folgt keinerlei Prüfung durch die Verwaltung der eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit. Alle Bewerbungen werden zeitgleich gebündelt in einem Termin geöffnet und von der Verwaltung dahingehend geprüft, ob alle Voraussetzungen für den Erwerb einer Gewerbefläche erfüllt sind.

Für die Abgabe der Bewerbungen gilt eine Bewerbungsfrist von 8 Wochen nach öffentlicher Bekanntmachung. Sollten sich im Laufe des Verfahrens wesentliche, relevante, betriebliche Änderungen ergeben, die die Realisierung des Bauvorhabens gefährden oder unmöglich machen, ist dieses der Stadt Büren unverzüglich mitzuteilen.

Alle Bewerbungen werden dem Rat der Stadt Büren hierarchisch (nach dem Punktestand) zur Entscheidung vorgelegt.

Die Reservierung der Baugrundstücke für den Verfahrensschritt 2 erfolgt durch den Rat der Stadt Büren. Es werden exakt so viele Bewerber ausgewählt wie Grundstücke zur Verfügung stehen.

¹ Vgl. Ziffer IV. „Auswahlkriterien (Verfahrensschritt 1)“

Schritt 2:

Die Bewerber erstellen auf Grundlage des nun zugeordneten Baugrundstückes ein detailliertes Nutzungskonzept dieser Fläche². Die Frist hierfür beträgt maximal 6 Monate. Es erfolgt eine ca. 10-minütige Präsentation des Bewerbers bzw. der Bauherrngemeinschaft im verantwortlichen Ausschuss (vornehmlich im Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Tourismus) im nichtöffentlichen Teil. Es werden zugleich Fragen durch die Mitglieder des Ausschusses zugelassen. Der Ausschuss prüft das Konzept auf Plausibilität und Übereinstimmung mit dem ersten Bewerbungsschritt. Eventuelle Abweichungen sind zu erläutern.

Wenn der Ausschuss dem Konzept zustimmt, erfolgt eine Beschlussempfehlung an den Rat der Stadt Büren. Das Konzept wird als Anlage zu dem Kaufvertrag genommen. Wenn der Ausschuss dem Konzept nicht zustimmt bzw. Unstimmigkeiten vorhanden sind, ist dem Bewerber mindestens einmalig die Gelegenheit zu geben, innerhalb von 6 Wochen nachzubessern und erneut eine Präsentation im Ausschuss zu halten.

- 5) Nach erfolgreichem Abschluss von Verfahrensschritt 2 kann der notarielle Kaufvertrag geschlossen werden.

IV. Auswahlkriterien (Verfahrensschritt 1):

Die Auswahl für den ersten Verfahrensschritt erfolgt gemäß einem Punktesystem. Zur Berechnung der Punkte werden zwei Vorgehen herangezogen.

Bei der Abgabe der Bewerbung ist anzugeben, an welchen Grundstücken der Bewerber Interesse hat und in welcher Reihenfolge er diese priorisiert. Hierfür ist der veröffentlichte Lageplan zu verwenden. Es ist zusätzlich eine tendenzielle Wunschgröße anzugeben. Jeder Bewerber erhält maximal ein Grundstück. Zum einen sind Angaben zu Arbeitsplätzen, Ausbildungsplätzen und Gewerbesteuerzahlungen zu machen. Diese Angaben werden in einer Bewertungsmatrix bepunktet. Zusätzlich ist eine Projektskizze einzureichen. In dieser sind die wesentlichen Eckdaten des Bauvorhabens anzugeben. Die einzelnen Angaben werden separat bepunktet.³

1. Bewertungsmatrix

Für die Bewertung der Punkte gemäß der Bewertungsmatrix sind folgende Angaben zu machen:

- a. Anzahl sozialversicherungspflichtiger Arbeitnehmer in den letzten 5 Jahre (mit Stichtag 30.06. eines Jahres),
- b. Anzahl der staatlich-anerkannten Ausbildungsplätze der letzten 5 Jahre (mit Stichtag 31.08. eines Jahres),
- c. Anzahl der übernommenen Auszubildenden in den letzten 5 Jahren (Weiterbeschäftigung für mindestens 12 Monate),
- d. Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer und Auszubildenden, die sich ehrenamtlich im Katastrophenschutz (Freiwillige Feuerwehr, Technisches Hilfswerk, Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft, Malteser Hilfsdienst, Deutsches Rotes Kreuz oder vergleichbaren Institutionen) engagieren und im Einsatzfall durch das Unternehmen freigestellt werden,
- e. Angaben über die Zahlung der Gewerbesteuer in den vergangenen 5 Jahren,
- f. Angaben zur Innovationsfähigkeit⁴

Sollte das Unternehmen jünger als 5 Jahre sein, können die Angaben ab dem Gründungsdatum angegeben werden.

² Vgl. Ziffer V. „Nutzungskonzept (Verfahrensschritt 2)“

³ Vgl. separates Dokument „Punktevergabe“

⁴ Vgl. Ziffer VII. „Begriffserklärung“

2. Projektskizze

Es ist eine Projektskizze (ca. 5-8 Seiten) unter der Berücksichtigung eines „Nachhaltigen Gewerbegebietes“ einzureichen. Die entsprechenden Angaben werden Grundlage für die Bewertung. Es sind Aussagen zur Flächeneffizienz, Ökologie und Ökonomie zu machen.

Alle Angaben verstehen sich als qualifizierte Schätzungen. Diese sind bei dem anvisierten in der Praxis Bauvorhaben umzusetzen.

Folgende Angaben sind zu machen:

a. **Flächeneffizienzfaktor**

Hierunter wird eine möglichst vollständige und weitgehende Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan gegebenen baulichen Möglichkeiten verstanden. Es ist eine Angabe zu der geplanten Nutzungsfläche und Bruttogrundfläche/Grundstücksfläche zu tätigen. Unter Nutzungsfläche ist die reine Gebäudefläche (auch verteilt auf mehrere Geschosse), die Fläche für Stellplätze sowie sonstige Nutzungsflächen zu verstehen. Ausgenommen sind Brachflächen.

b. **Stellplatznachweis / Individual- und Massenverkehr**

Es sind Angaben zu der geplanten Anzahl an Stellplätzen zu machen.

Ein Mobilitätskonzept zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität oder ein Stellplatzkonzept über den gesetzlichen Standard hinaus ist gegebenenfalls darzulegen.

c. **Erneuerbare Energien**

Es sind Angaben zu der geplanten Erzeugung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik und dergleichen) zu machen. Die kumulierte Größe aller Flächen zur Erzeugung erneuerbaren Energien (Dachfläche, Fassade etc.) werden durch die Bruttogrundfläche/Grundstücksgröße geteilt.

d. **Unternehmensinternes Energiekonzept**

Es sind Angaben darüber zu machen, ob ein offizielles Energiekonzept vorhanden oder in Planung ist oder gegebenenfalls bereits Anwendung findet. In dem Konzept werden alle Aspekte des Energieverbrauchs und der Energieeffizienz untersucht (Reduzierung des Energieverbrauchs/Erhöhung der Energieeffizienz).

e. **Dachbegrünung**

Es ist eine Angabe zu der geplanten prozentualen Dachbegrünung zu machen.

f. **Immissionskonzept / Reduzierung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Es ist eine Angabe darüber zu machen, ob ein Konzept zur Vermeidung und Reduzierung von schädlichen Umwelteinwirkungen vorhanden oder in Planung ist oder gegebenenfalls bereits Anwendung findet. Der daraus resultierende Immissionsschutz sollte über die gesetzlichen Standards hinausgehen. Für die generelle Definition von Immissionen wird auf § 3 BImSchG verwiesen.

Auswahl bei Punktgleichheit:

Soweit die Bewerber für das selbe Grundstücke die gleiche Punktzahl erreichen, entscheidet das Losverfahren, wer den jeweiligen Zuschlag erhält.

V. Nutzungskonzept (Verfahrensschritt 2):

Grundlage für die Konzepterstellung stellt die Projektskizze⁵ dar.

Die Präsentation des Nutzungskonzeptes hat folgende Unterlagen zu beinhalten:

- Nutzungskonzept in der praktischen Umsetzung
- Entwurf Hochbau: Grundriss Regelgeschoss, Ansicht, Schnitt
- Lageplan: Freiraumgestaltung, ruhender Verkehr, Stellplatznachweise
- Ansichten und Schnitte mit Berücksichtigung des Geländeverlaufs
- Grundriss
- Energetisches Konzept
- Ablauf / Bauzeitenplan

⁵ Vgl. Ziffer IV. „Auswahlkriterien (Verfahrensschritt 1)“

VI. Allgemeine Bedingungen:

- a) Der Inhalt des Grundstückkaufvertrages richtet sich nach den städtischen Musterverträgen. Die Stadt Büren behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich der Käufer gegenüber der Stadt Büren zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Eigennutzung, Veräußerungsverbot sowie zur Umsetzung der im Bebauungsplan festgelegten textlichen und zeichnerischen Darstellungen. Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises samt Erschließungsbeiträgen. Einzelheiten und verbindliche Regelungen über die allgemeinen Bedingungen werden im notariellen Kaufvertrag geregelt.
- b) Ausschließlich der entsprechende Bewerber wird anschließender Vertragspartner.
- c) Der Bewerber hat das Grundstück innerhalb von 1,5 Jahren nach Vertragsunterzeichnung zu bebauen. Die Fertigstellung des Baukörpers (Hallen- und/oder Gebäudekomplex) soll nach spätestens drei Jahren erfolgen. Bei Nichteinhaltung wird das Grundstück auf Kosten des Bewerbers rückübertragen.
- d) Es ist nicht erlaubt, Grundstück bzw. die Geschäftsanteile in unbebauten Zustand ganz oder teilweise zu veräußern (der Veräußerung stehen die Eintragung einer Zwangshypothek, die Anordnung der Zwangsversteigerung und die Eröffnung des Insolvenzverfahrens gleich).
- e) Die folgenden eingereichten Unterlagen werden Bestandteil des notariellen Kaufvertrages: Nutzungskonzept und Präsentation im Ausschuss.⁶
- f) Die Stadt Büren ist berechtigt, das Grundstück nach Veräußerung zu betreten, um die entsprechenden Verpflichtungen und Angaben im Zuge der Bauphase und darüber hinaus zu überprüfen. Dies wird Bestandteil des Kaufvertrages.
- g) Sämtliche Verpflichtungen im Kaufvertrag sind Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- h) Die Beachtung der Festsetzungen des jeweils rechtskräftigen Bebauungsplans muss gewährleistet werden. Weiterer Vertragsinhalt wird, dass bei einem Verstoß gegen den Bebauungsplan bzw. ein Abweichen von der Baugenehmigung, neben den üblichen rechtlichen Folgen, zusätzlich eine Vertragsstrafe in Höhe von 25.000 € fällig wird.
- i) Zur Absicherung der verschiedenen Verpflichtungen wird der Kaufvertrag Vertragsstrafen und unter gewissen Umständen Rückabwicklungsrechte beinhalten.
- j) Sind in der Bewerbung bewusst falsche Angaben vorhanden, so kann die Stadt Büren, sofern das Verfahren noch läuft bzw. der Kaufvertrag noch nicht unterzeichnet ist, die Bewerbung ausschließen. Im Kaufvertrag wird festgehalten, dass die Stadt Büren bei arglistiger Täuschung ein Rückabwicklungsrecht erhält und eine Vertragsstrafe fällig wird. Die Kosten der Rückabwicklung trägt der Bewerber.
- k) Der Bewerber versichert schriftlich, dass er in der Lage ist, den Grundstückskaufpreis samt den Erschließungsbeiträgen zu der bei Vertragsabschluss festgesetzten Fälligkeit zu zahlen.
- l) Aus diesen Richtlinien entsteht für den Bewerber kein Anspruch auf Zuteilung eines entsprechenden Grundstückes.
- m) Die Stadt Büren ist berechtigt, individuelle Einzelnachweise bzw. Bestätigungen der Bewerber einzufordern, wenn nötig.
- n) Im Sonderfall kann der Rat der Stadt Büren Abweichungen von diesen Grundsätzen zulassen, darüber hinaus besteht kein Rechtsanspruch auf ausschließliche Anwendung dieser Grundsätze und kein Anspruch auf Schadensersatz bei abweichender Handhabung.

Mit der Bewerbung erkennen die Bewerber diese Richtlinie uneingeschränkt und für sich verbindlich an. Einschränkungen, Vorbehalte o. ä. führen zum Ausschluss der Bewerbung.

⁶ Vgl. Ziffer III. „Verfahren“ Absatz 4 Schritt 2

VII. Begriffserklärung:

In dem folgenden Abschnitt werden verschiedene Begrifflichkeiten verwendet. Abweichend von einer möglichen juristischen Auslegung dieser Begrifflichkeit wird bei Anwendung dieser Richtlinie die nachfolgende Definition zu Grunde gelegt.

- Nachhaltige Gewerbegebiete sind Standorte, an denen sich vor allem nicht erheblich belästigende Unternehmen befinden und die gleichermaßen ökologischen, ökonomischen und sozialen Zielen gerecht werden. Unter ökologischen Zielen kann der Schutz von Ökosystemen, Klimaschutz und Klimaanpassung, aber auch Ressourceneffizienz und Ressourcenschonung gefasst werden. Ein Gewerbestandort muss aus ökonomischer Sicht tragfähig und resilient sein. Dazu zählt eine funktionale und attraktive Standortaufwertung sowie eine gute Infrastruktur.
- Bewerber sind diejenigen juristischen und natürlichen Personen, auf deren Namen die vollständige Bewerbung bei der Stadt Büren eingereicht wird.
- Eine Bauherrengemeinschaft ist der Zusammenschluss mindestens zweier Gewerbetreibender gleicher oder verschiedener Gewerke, die gemeinsam eine Bewerbung auf ein Grundstück abgeben und dieses nach einem möglichen Erwerb gemeinsam nutzen. Die entsprechende räumliche Aufteilung ist darzulegen.
- Zur Eintragung von Informationen über ihre wirtschaftlich Berechtigten sind gemäß § 20 Abs. 2 GwG die gesetzlichen Vertreter von juristischen Personen des Privatrechts, rechtsfähige Personengesellschaften sowie Trustees und Treuhänder verpflichtet.
- Juristische Personen des Privatrechts und eingetragene Personengesellschaften haben die in § 19 Abs. 1 GwG aufgeführten Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten dieser Vereinigungen einzuholen, aufzubewahren, auf aktuellem Stand zu halten und der registerführenden Stelle unverzüglich zur Eintragung in das Transparenzregister zu übermitteln (§ 20 Abs. 1 GwG).
- Unter wertschöpfenden Tätigkeiten wird das Produzieren und Verarbeiten von Waren verstanden. Es wird ein Mehrwert generiert. Das Einlagern und Auslagern von Material ist nicht wertschöpfend. Das interne Transportieren von Einzelteilen zu und zwischen den Arbeitsplätzen, das Zwischenlagern von halbfertigen Produkten (z. B. wegen fehlendem Material), das Nacharbeiten von Fehlern ist nicht wertschöpfend.
- Ein Arbeitsplatz im Sinne dieser Richtlinie ist ein staatlich-anerkannter Ausbildungsplatz oder sozialversicherungspflichtiger Arbeitnehmer angestellt in dem entsprechenden Unternehmen. Teilzeitstellen werden mit dem jeweiligen Prozentsatz des Stundenumfangs angesetzt. Die Arbeitsplätze müssen tarifgebunden oder einer vergleichbaren Struktur zugeordnet sein.
- Eine Projektskizze ist eine textliche und skizzenhafte Darstellung des geplanten Gewerbeobjektes.
- Die Innovationsfähigkeit versteht die Ausübung eines Gewerbes bzw. die Etablierung eines neuwertigen/einzigartigen Geschäftsmodells, welches zurzeit im Stadtgebiet Büren noch gar nicht vorhanden ist. Es wird ein Geschäftsfeld bedient, welches am Standort noch nicht existiert und auf einen noch nicht erschlossenen Markt abzielt, um eine neue Form der Nachfrage am Standort zu erzeugen. Somit wird ein Nutzen für das Unternehmen und die Kunden gleichermaßen generiert. Unternehmen, die aktuell bereits als Einzige ein entsprechendes Gewerbe am Standort ausüben, werden gleichermaßen berücksichtigt. Das Gewerbemodell ist zu erläutern.

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 25.03.2022 in Kraft.

Zur generellen Information:

Alle maskulinen Personen- und Funktionsbezeichnungen sind selbstverständlich für das weibliche, diverse und männliche Geschlecht in gleicher Weise zu verstehen.

Hinweis zum Datenschutz:

Die Stadt Büren verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten, um Ihr Anliegen zu bearbeiten. Wir halten uns dabei stets an die Vorschriften des Datenschutzrechtes sowie anderer einschlägiger Vorschriften. Allgemeine Informationen zu der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten, Ihren Rechten nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie Ihrem Ansprechpartner in Datenschutzfragen entnehmen Sie bitte der allgemeinen Datenschutzerklärung unter www.bueren.de/de/datenschutz.php oder den Informationspflichten nach Art. 13 für den Erwerb von Baugrundstücken welche Sie unter www.bueren.de/rathaus/Datenschutz.php abrufen können oder auf Nachfrage bei dem zuständigen Fachbereich erhalten.