

# Bauplatzvergaberichtlinie der Gemeinde Pliezhausen für Gewerbebaugrundstücke

vom 20.12.2022



Gemeinde Pliezhausen  
Bau- und Liegenschaftsverwaltung  
Marktplatz 1  
72124 Pliezhausen  
Tel. 07127/977-0  
Fax. 07127/977-160  
[www.pliezhausen.de](http://www.pliezhausen.de)

Die vorliegende Bauplatzvergaberichtlinie wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen nach öffentlicher Vorberatung durch die Ortschaftsräte von Dörnach, Gniebel und Rübgarten in öffentlicher Sitzung am 20.12.2022 beraten und beschlossen. Sie tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen in Kraft.

Pliezhausen, den 21.12.2022

gez.

---

Christof Dold  
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen und somit Inkrafttreten am 13.01.2023.

## Inhaltsübersicht

I. Präambel	4
II. Anwendungsbereich	6
III. Vergabeverfahren	6
IV. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen	8
V. Vergabekriterien und punktebasierte Gewichtung	10
VI. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks	12

Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, bei Fehlen einer geschlechtsneutralen Formulierung sowohl die männliche als auch weitere Formen anzuführen. Eventuell gewählte männliche Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für die weiteren Geschlechter. Wo immer möglich, wurden geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet.

## I. Präambel

Die Gemeinde Pliezhausen setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Randbedingungen (v.a. Flächenverfügbarkeit) Entwicklungen von gewerblichen Bauflächen um, damit vorhandene Bedarfe gedeckt werden können und weitere städtebauliche und infrastrukturelle Entwicklungen möglich sind. Dies steht im Einklang mit dem übergeordneten Ziel des städtebaulichen und kommunalpolitischen Handelns der Gemeinde, möglichst vielzählige, attraktive und diversifizierte wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen sowie attraktiven und zukunftsfähigen Betrieben eine Heimat zu bieten. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen, ist Aufgabe und Verantwortung vorausschauender Kommunalpolitik und hergebrachter Grundsatz im Wirken der kommunalpolitisch Verantwortlichen in der Gemeinde Pliezhausen. Die Gemeinde vergibt die ihr zur Verfügung stehenden gewerblichen Baugrundstücke nach dieser vom Gemeinderat beschlossenen Vergaberichtlinie, die ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren bei gleichzeitiger Erreichung städtebaulicher, im Allgemeinwohl begründeter Ziele, insbesondere zur Wahrung der Belange der Wirtschaft, vor allem ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sicherstellen soll.

Bei der Bereitstellung von Bauland handelt die Gemeinde im Bereich der durch Artikel 28 Abs. 2 S. 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland sowie und in Verbindung mit Artikel 71 Abs. 1 der Landesverfassung Baden-Württemberg verbürgten kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Es steht im Ermessen der Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches gewerbliches Bauland veräußert. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es nicht. Ein solcher kann auch nicht aus dieser Vergaberichtlinie abgeleitet werden.

Zur Vergabe gewerblicher Baugrundstücke liegt nach Kenntnisstand der Gemeinde bislang keine (gefestigte) Rechtsprechung vor. Aus der mittlerweile vermehrt ergehenden Rechtsprechung zur Vergabe von Wohnbaugrundstücken lassen sich jedoch gewisse Grundsätze entwickeln, die auf die Vergabe von gewerblichen Baugrundstücken übertragen werden können. Es besteht demnach ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung. Zur Eingrenzung ihres weiten Vergabeermessens stellt die Gemeinde mit dieser Vergaberichtlinie daher Bauplatzvergabekriterien auf, an denen sie ihre Zuteilungsentscheidung ausrichtet. Es handelt sich dabei nicht um eine Rechtsnorm, sondern um eine ermessenslenkende Verwaltungsvorschrift, die keine Außenwirkung entfaltet.

Nach der Rechtsprechung zu Wohnbaugrundstücken müssen Vergabekriterien transparent, im Vorfeld der Vergabeentscheidung bzw. Bewerbung um einen Bauplatz bekannt, diskriminierungsfrei und objektiv sowie durch Gründe des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein. Sie müssen zudem dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung tragen. Überdies darf keine Diskriminierung Auswärtiger erfolgen.

Die Gemeinde Pliezhausen verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den Belangen der Wirtschaft, vor allem ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, Rechnung zu tragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB). Dabei soll die regionale Wirtschaftsstruktur gefördert, einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer hohen Flächeneffizienz Rechnung getragen und somit möglichst viele hochwertige und wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden. Des Weiteren strebt die Gemeinde eine möglichst diversifizierte Unternehmensstruktur im Gemeindegebiet an, um eine möglichst niedrige Volatilität der für den Gemeindehaushalt wichtigen Gewerbesteuererinnahmen zu erreichen. Erweiterungen bereits ansässiger Betriebe sollen gefördert werden. Es soll damit auch die Attraktivität, die Wettbewerbsfähigkeit und Vitalität der Gemeinde gesichert und gestärkt werden. Gleichzeitig sind die EU-Grundfreiheiten (der Freizügigkeit, der Arbeitnehmerfreizügigkeit, der Niederlassungsfreiheit sowie der Dienstleistungsfreiheit und des freien Kapitalverkehrs) im Einklang mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs zu gewährleisten.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor. Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Pliezhausen setzen die Vorgaben des Europa-, Verfassungs- und einfachgesetzlichen Rechts um und werden auch künftig auf Basis der europäischen und nationalen Rechtsentwicklung fortgeschrieben.

**Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde besteht nicht und kann auch aus dieser Vergaberichtlinie nicht abgeleitet werden.**

## **II. Anwendungsbereich**

Diese Vergaberichtlinie findet Anwendung bei der Veräußerung von gewerblich nutzbaren Grundstücken zur Selbstnutzung, die nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB mit gewerblich oder gemischt nutzbaren Gebäuden bebaut werden können, durch die Gemeinde. Sie findet daher Anwendung auf zu vergebende Grundstücke in Baugebieten mit der Festlegung von Baugebietstypen nach §§ 6 bis 9 BauNVO (ggf. in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) sowie Grundstücke, die nach § 34 Abs. 1 BauGB gewerblich oder gemischt genutzt werden können, sofern die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen keine reine Wohnbebauung verfolgt. Ebenfalls vom Anwendungsbereich dieser Vergaberichtlinie ausgeschlossen sind Grundstücke, die zwar für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, aber deren Nutzung anderweitigen städtebaulichen Zielvorstellungen als den in der Präambel formulierten unterworfen ist (z.B. gezielte Ansiedlung besonders innovativer Unternehmen, Umsetzung von besonders ökologischen / nachhaltigen Bauvorhaben) und die nach Gemeinderatsbeschluss über Konzeptvergaben veräußert werden sollen. Gleiches gilt für die Vergabe von Grundstücken für Erweiterungsvorhaben bestehender Unternehmen im Anschluss oder räumlicher Nähe an bestehende Betriebe. Über die Anwendung der Vergaberichtlinie entsprechend den jeweiligen städtebaulichen Zielvorstellungen für die einzelnen Baugebiete und Grundstücke entscheidet der Gemeinderat, in den Ortsteilen Dörnach, Gniebel und Rübgarten nach vorheriger Anhörung des jeweiligen Ortschaftsrats (§ 70 Abs. 1 Satz 2 GemO).

## **III. Vergabeverfahren**

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats wird diese Vergaberichtlinie im Amtsblatt der Gemeinde Pliezhausen öffentlich bekanntgemacht. Sie tritt damit in Kraft. Zudem wird sie auf der Internetseite der Gemeinde Pliezhausen eingestellt.
2. Der Gemeinderat beschließt, ggf. nach Anhörung der Ortschaftsräte, die Anwendung dieser Vergaberichtlinie und die entsprechende Bewerbungsfrist. Des Weiteren beschließt der Gemeinderat den jeweils anzuwendenden Mindestgrundstückskaufpreis in €/m. Dies wird im Amtsblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde öffentlich bekannt gemacht.
3. Alle an einem Grundstückskauf Interessierten können sich in Textform (§ 126b BGB) bis zum Ende der vom Gemeinderat festgelegten Bewerbungsfrist unter Verwendung der von der Gemeindeverwaltung bereitgestellten Formulare bewerben. Auf Verlangen sind bis zum Ende der Bewerbungsfrist geeignete Nachweise vorzulegen. Bei Ablauf der Bewerbungsfrist unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum

Verfahrensausschluss. Die Bewerber\*innen versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Unrichtige Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren. Sollten nach Abschluss des Vergabeverfahrens unrichtige Angaben auffallen, steht der Gemeinde das Recht zu, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Mit der Abgabe der Bewerbung gelten die Bestimmungen dieser Vergaberichtlinie und die sonstigen vom Gemeinderat für das jeweilige Vergabeverfahren beschlossenen Rahmenbedingungen (wie z.B. Bau- und Bezugsverpflichtungen) als akzeptiert und anerkannt. Der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung (Bankbestätigung) beizufügen, die die Finanzierung des Gesamtvorhabens (Grundstückswert zuzüglich der zu erwartenden Investitionskosten) nachweist, sofern eine Finanzierung nicht aus Eigenmitteln erfolgt. Etwaige den Bewerber\*innen im Rahmen des Bewerbungsverfahrens entstehende Kosten werden nicht erstattet.

4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber\*innen werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet. Die Bewerbung erfolgt auf einen oder mehrere Bauplätze, es kann sich auch auf alle zur Vergabe kommenden Bauplätze bewerben werden. Das Vergabeverfahren wird insofern aufgrund der gewerbespezifischen Besonderheiten grundstücksbezogen durchgeführt. Erfolgt eine Bewerbung nicht auf alle zur Vergabe kommenden Bauplätze, erklärt sich die/der Bewerber\*in ausdrücklich damit einverstanden, dass sie / er für die Bauplätze, für die sie/er sich nicht beworben hat, nicht in das weitere Vergabeverfahren einbezogen wird.

5. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen die ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge ermittelten Bewerber\*innen in Textform je Bauplatz von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 21 Tagen nach Zugang der Information verbindlich in Textform zu erklären, ob und welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplatz an andere nachrückende Bewerber\*innen vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren in der Form, dass je Grundstück ab Platzziffer 1 in der absteigenden Reihenfolge die zum Zuge kommenden Bewerber\*innen einen Bauplatz entsprechend ihres Wunsches zugeteilt bekommen. Soweit die Bewerber\*innen gleiche Punktzahlen erreichen, entscheidet das Los. Dies gilt sowohl für die Wahl des Bauplatzes als auch für die Frage, wer von mehreren Bewerbern einen Bauplatz zugeteilt bekommt. Sofern einer oder mehrere Wunschplätze bei Erreichen der Platzzahl der / des betroffenen Bewerberin/ Bewerbers bereits an höherrangig platzierte Bewerber\*innen vergeben wurden, besteht kein Anspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes. Die Zuteilung kann anstelle eines schriftlichen Verfahrens in Form eines Zuteilungstermins durchgeführt werden, an dem die zum Zuge

kommenden Bewerber\*innen zugegen sein oder sich durch Vollmacht mit Handlungsanweisung vertreten lassen müssen.

6. Nach Abschluss des Zuteilungsverfahrens berät und beschließt der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung über den entsprechenden Verkauf der Bauplätze. Der Gemeinderat kann diese Aufgabe dem Bürgermeister übertragen, der Gemeinderat ist in diesem Fall über das Ergebnis der Vergabe zu informieren. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerber\*innen, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge. Erfolgt der Vertragsabschluss durch Verschulden der Bewerberin/ des Bewerbers nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zugang des Kaufvertragsentwurfs durch den Notar, gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den so freigewordenen Bauplatz entschädigungslos anderweitig vergeben.

7. Die Bewerber\*innen willigen mit der Abgabe einer Bewerbung ein, dass neben der Gemeindeverwaltung auch der Gemeinderat und ggf. der nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung zu beteiligende Ortschaftsrat über die Daten der Bewerbung Kenntnis erlangen. Die Einwilligung erstreckt sich auf die nach der Gemeindeordnung notwendige Bekanntgabe des jeweiligen Erwerbers und etwaiger Nachrücker\*innen in öffentlicher Sitzung und den zugehörigen Sitzungsunterlagen.

#### **IV. Zugangsvoraussetzungen und weitere Bestimmungen**

1. Zugang zum Vergabeverfahren finden nur Bewerbungen natürlicher Personen oder juristischen Personen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Gewerbeobjekt bauen wollen. Die Möglichkeit zur etwaigen Errichtung einer Betriebswohnung bleibt nach den jeweils maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Vorschriften unberührt.

2. Des Weiteren finden Zugang zum Vergabeverfahren nur Bewerbungen natürlicher oder juristischer Personen, deren Vorhaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück planungsrechtlich zulässig ist. Sofern dies im Einzelfall nicht bis zum Abschluss des Vergabeverfahrens zweifelsfrei geklärt werden kann, nimmt die betroffene Bewerbung unter Vorbehalt am weiteren Verfahren teil. Sollte sich die planungsrechtliche Unzulässigkeit nach Abschluss des Verfahrens herausstellen, sind beide Parteien zum Rücktritt berechtigt.



3. Änderungen in den persönlichen oder betrieblichen Verhältnissen zwischen der Vergabeentscheidung und dem Abschluss des Kaufvertrags bleiben unberücksichtigt und berühren die Zuteilung nicht. Dies gilt nicht für den Fall der Aufgabe des Geschäftsbetriebs und / oder der wesentlichen Änderung der für die Vergabeentscheidung maßgeblichen Grundlage, als wesentlich gilt dabei eine Reduktion um mehr als 10 % innerhalb der zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung jeweils herangezogenen Vergabekriterien und der zugrundeliegenden Daten (z.B. Anzahl der Arbeitsplätze). Für diesen Fall ist die Gemeinde berechtigt, die Zuteilung aufzuheben und den Platz an nachrückende Bewerber zu vergeben. Überdies sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung relevant.

4. Zugang zum Vergabeverfahren finden des Weiteren nur Bewerbungen, die ein verbindliches Kaufpreisangebot in Höhe von mindestens des vom Gemeinderat nach Ziffer III.2 festgelegten Mindestgrundstückskaufpreises in €/m<sup>2</sup> beinhalten. Bewerbungen mit Kaufpreisangeboten unterhalb des festgelegten Mindestgrundstückskaufpreises werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist besteht diesbezüglich Gelegenheit zur Nachbesserung, sofern der Mindestgrundstückskaufpreis nicht erreicht wird.

## V. Vergabekriterien und punktebasierte Gewichtung

Bei der anhand der nachfolgenden Vergabekriterien Gewichtung der errechneten Punktzahlen wird auf null Nachkommastellen kaufmännisch gerundet.

Kriterium	Punkte	Gewichtung
<b>Arbeitsmarkt</b>		
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	3 je Vollzeitarbeitsplatz, sozialversicherungspflichtige Teilzeitbeschäftigte werden gemäß ihrem prozentualen Anteil der unternehmensüblichen Arbeitszeit berücksichtigt	x 1,5
Schwerbehinderte oder gleichgestellte Beschäftigte	3 je Vollzeitarbeitsplatz, Teilzeitbeschäftigte werden gemäß ihrem prozentualen Anteil der unternehmensüblichen Arbeitszeit berücksichtigt	x 1,5
Ausbildungsplätze	3 je Ausbildungsplatz	x 1,5
Arbeitsplätze in geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen	1,5 je Arbeitsplatz	x 1,5
<b>Wirtschafts- / Ertragskraft</b>		
Durchschnittliche Gewerbesteuerleistung der letzten fünf Jahre	3 je volle 2.500 €	x 1,0
<b>Kaufpreisangebot</b>		
Der Angebotspreis übersteigt den vom Gemeinderat festgelegten Mindestgrundstückskaufpreis	5 je volle 5 €/m <sup>2</sup>	x 1,0
<b>Firmen-/Betriebssitz</b>		
Firmenhauptsitz in Pliezhausen	5 Punkte	x 1,0
Firmenhauptsitz wird nach Pliezhausen verlagert	5 Punkte	x 1,0

### Kriteriengruppe Arbeitsmarkt

Aufgrund der knappen Flächenressourcen sowie der mit der Vergabe von Gewerbebauplätzen verfolgten Ziele wird der Anzahl der Arbeitsplätze große Bedeutung beigemessen. Es werden bei der Wertung alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eines Unternehmens einbezogen, die von der Ansiedlung bzw. Verlagerung betroffen sind. Sozialversicherungspflichtige Teilzeitbeschäftigte werden gemäß ihrem prozentualen Anteil der unternehmensüblichen Arbeitszeit berücksichtigt (Grad der Beschäftigung). Unberücksichtigt bleiben durch die Verlagerung voraussichtlich neu entstehende Arbeitsplätze. Weiteres Ziel ist es, die Ausbildung zu fördern und somit dem Fachkräftemangel entgegenzusteuern. Es werden nur zum Zeitpunkt der Vergabeentscheidung besetzte Ausbildungsplätze gewertet. Arbeitsplätze in geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen (Minijobs) bieten die Gelegenheit für Hinzuverdienste, Student\*innen etc., in Arbeit zu kommen, sodass auch diese gefördert werden sollen, allerdings im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung für den Einkommenssteueranteil der Gemeinde etwas geringfügiger als nichtgeringfügige Beschäftigungsverhältnisse. Für schwerbehinderte oder gleichgestellte Beschäftigte erhalten die Bewerber\*innen zusätzlich zur ohnehin für den Arbeitsplatz an sich vergebenen Punktzahl weitere Punkte, da die Beschäftigung von Menschen mit Behinderung im Hinblick auf die damit verbundene sozialpolitische Zielsetzung begünstigt und gefördert werden soll (Bspw. ein Vollzeitarbeitsplatz, der mit einer schwerbehinderten Person besetzt ist, wird dann  $2 \times 3 \times 1,5$  Punkte = 9 Punkten bedacht). Dies gilt auch für geringfügige beschäftigte schwerbehinderte oder gleichgestellte Menschen.

### Kriteriengruppe Wirtschaftskraft

Die Gewerbesteuer stellt eine wichtige Einnahmequelle des städtischen Haushaltes dar. Als Bewertungsgrundlage wird die durchschnittliche, auf den Hebesatz der Gemeinde Pliezhausen bereinigte Gewerbesteuerzahlung der letzten fünf Jahre vor dem Jahr des Vergabeverfahrens verwendet. Werden nur Teile des Unternehmens verlagert (Zweigniederlassung), ist die zu berücksichtigende Gewerbesteuer anteilig auf den voraussichtlich auf die Gemeinde Pliezhausen entfallenden Zerlegungsanteil zu ermitteln, bezogen auf die Anzahl der zu verlagernden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Wurde ein Unternehmen vor weniger als 5 Jahren gegründet, so wird das durchschnittliche Gewerbesteueraufkommen der Bestehensjahre angesetzt.

## **VI. Vertragsbedingungen, Sicherung des Vergabezwecks**

Um die Erreichung der mit der Bauplatzvergabe verfolgten städtebaulichen und kommunalpolitischen Ziele sicherzustellen, sind vertragliche Sicherungsinstrumente erforderlich. Hierzu sind folgende Vertragsbedingungen zu erfüllen:

### 1. Bauverpflichtung

Die Frist für die zu vereinbarende Bauverpflichtung wird vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Zur Erfüllung der Bauverpflichtung ist die bezugsfertige Erstellung des der Vergabe zugrundeliegenden Betriebsgebäudes erforderlich. Die bloße Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden genügt zur Erfüllung der Bauverpflichtung nicht.

### 2. Bezugsverpflichtung

Es wird eine Bezugsverpflichtung / Betriebsverlagerungsverpflichtung von 5 Jahren ab Bezugsfertigkeit des zu erstellenden Objekts für den / die Betriebe, die Grundlage und Bestandteil der Vergabe waren, vereinbart. Sollte die Bezugs-/ Betriebsverlagerungsverpflichtung aus zwingenden betrieblichen Gründen ganz oder teilweise nicht erfüllt werden können, ist die Gemeinde verpflichtet, einen Verzicht auf die Verhängung einer Vertragsstrafe (siehe Ziffer 3) angemessen zu prüfen.

### 3. Bewehrung

Die Bauverpflichtung wird mit einem Rücktrittsrecht für die Gemeinde zum jeweiligen Verkehrswert des Objektes gesichert. Im Falle des Fristablaufs für die Bauverpflichtung ist die Gemeinde nach Baubeginn verpflichtet, nach den Umständen des Einzelfalls angemessen zu prüfen, anstelle der Ausübung des Rücktrittsrechts die Erhebung einer Vertragsstrafe von bis zu 20.000 EUR als milderes Mittel zu prüfen. Die Höhe der konkret festzulegenden Vertragsstrafe bemisst sich im Einzelfall prozentual nach dem Fortschritt des Baus. Die Bezugsverpflichtung / Betriebsverlagerungsverpflichtung wird ebenfalls mit einer Vertragsstrafe in Höhe von 20.000 EUR bewehrt.

### 4. Vorkaufsrecht für die Gemeinde

Es wird ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Gemeinde innerhalb von 12 Jahren ab Kaufvertragsabschluss vereinbart und dinglich gesichert.