GEMEINDE
LANGEN BEI BREGENZ

Richtlinien und Kriterien für Verkauf von Betriebsgrundstücken im Betriebsgebiet Fischanger

Die Verfügbarkeit von Grundstücksflächen und strategisch relevanten Immobilien oder Objekten ist der Rohstoff und somit Grundlage jeder nachhaltigen Standortentwicklung.

Die Gemeinden müssen sich daher wie Unternehmen planmäßig um diesen Rohstoff kümmern, ansonsten wird Standortentwicklung Dritten überlassen. Dritten, deren Interessen vielleicht nicht mit den Interessen der Gemeinde und des Gemeindewohl einhergehen.

Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Langen eine aktive Wirtschaftspolitik betreiben, mit dem Ziel in der Gemeinde bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue zu entwickeln.

Betriebstypen-Portfolio

In der Folge ist ein Portfolio für das Betriebsgebiet Fischanger ausgearbeitet worden, in dem für die Gemeinde Langen relevante und stimmige Betriebe/Branchen festgelegt wurden.

Welche Unternehmen bzw. Branchen wollen wir an diesem Standort ansiedeln?

In der Entscheidung über die Auswahl interessierter Unternehmen und die Bereitstellung von Betriebsgrundstücken im Betriebsgebiet Fischanger sind die nachstehend angeführten Gesichtspunkte miteinzubeziehen. Die Aufzählung soll keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Art & Größe des Betriebes:

Selektive Ansiedlung von zukunftsträchtigen Unternehmen aus den Bereichen ...

- Handwerk, Gewerbe und Handel
- Produktion
- Dienstleistung
- Kleinindustrielle Fertigung

D.h. innovative, entwicklungs- und wachstumsorientierte Unternehmen gehören zu unseren potenziellen Kunden. Es geht um die Sicherung der Wachstumsmöglichkeiten bestehender Betrieb und die Ansiedlung und Gründung von neuen Unternehmen.

- Keine Betriebe mit überwiegenden Lagerungen von Erd- und Recyclingmaterialien
- Keine Wohnnutzungen jeglicher Art
- Kein Lebensmittelhandel

	Vorrangig sollen KMU-Betriebe zur Erhaltung einer gesunden und regionalen Wirtschaftsstruktur angesiedelt werden.
Mitarbeiternutzungszahl:	Wir wollen an diesem Betriebsstandort eine hohe Mitarbeiterzahl erzielen. MNZ: 3 pro 1000 m² Grundfläche Mindestanzahl an Mitarbeiter pro Betrieb: 2 Personen, davon 1x Vollzeitbeschäftigte/r
Emissionen:	Welche Emissionen werden durch das ansiedlungswillige Unternehmen ausgelöst bzw. verursacht (Verkehr, Lärm, Geruch, Staub, Abwässer, etc.) Ein hoher Emissionswert kann zu einer negativen Beurteilung führen.
Kommunalsteuer:	Werden durch die Verlegung des Standorts andere positive Effekte (Auszug aus Wohngebiet, etc.) realisiert?

Anforderungen an das Betriebsgebäude

Die Erweiterung des Betriebsgebietes Fischanger liegt an der Landesstraße „L2" in Richtung Scheffau und wurde jüngst neu gewidmet. Die Themen Entwässerung, rote Gefahrenzone, sowie die südlich angrenzende Waldfläche stellen wichtige Herausforderungen in der Bebauung der Flächen dar. Darüber hinaus kommt den an dieser Stelle neu entstehenden Gebäuden eine hohe Anforderung in Bezug auf ihre Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu. Um den Ort angemessen zu besetzen, sind die folgenden Kriterien zu erfüllen:

- (Partielle) zweigeschossige Bebauung entlang der L2
- Bauhöhe mindestens 5,5 m ab Straßenniveau
- Baulinie 6 m südlich der Landesstraße
- Straßenerschließungskonzept ist vorzulegen (Ein- und Ausfahrt max. 6 m Breite)
- Bepflanzungskonzept (Grünstreifen an L2 in einer Tiefe von mindestens 1 m)
- Öffnung der Baukörper zur Landesstraße und Vermeidung einer reinen Rückseite, durch großzügige Befensterung
- Holzfassade
- Flach- oder Satteldach mit Längsausrichtung
- Kenntnisnahme des Geotechnischen Stellungnahme

Es gilt, Kriterien der Ökologie (Biologie / Biodiversität, etc.) zu berücksichtigen und einen entsprechenden Ausgleich für die Inanspruchnahme von Naturraum zu schaffen. Die folgenden Kriterien sind dabei jedenfalls zu berücksichtigen:

- PV-Anlage nur fassaden- oder dachintegriert bzw. auf Flachdach flach aufgeständert.
- Flachdachfläche begrünt, so weit nicht durch PV- oder Solarthermie in Anspruch genommen.
- Die versiegelte Fläche ist auf das absolute Minimum zu reduzieren.

Die künftigen Betriebsgebäude sollen durch zukunftstaugliches und ressourcenschonendes Bauen das Betriebsgebiet Fischanger aufwerten.

Allgemeine Kriterien:

1. Jeder einzelne Grundstücksverkauf ist durch die Gemeindevertretung zu beschließen.
2. Es gibt keinen Rechtsanspruch auf die Überlassung eines Baugrundstückes durch die Gemeinde Langen. Ablehnende Beschlüsse bedürfen keiner Begründung.
3. Der Erwerb eines Grundstückes wird mit der Verpflichtung zur Vorlage eines genehmigungsfähigen Bauprojektes verbunden. Wesentliche Änderungen des Projektes bedürfen der Zustimmung der Gemeindevertretung.
4. Zur Sicherung der vereinbarten Auflagen wird eine Konventionalstrafe vereinbart (10 % der gesamten Bausumme).
5. Das Bauansuchen hinsichtlich des Bauprojekts ist spätestens binnen sechs Monaten nach Vertragsunterzeichnung bei der zuständigen Baubehörde einzureichen. Der Bauwerber hat auf ein möglichst rasches Bauverfahren hinzuwirken. Bei von der Käuferseite zu vertretenden Verzögerung (zB unterlassener Nachreichung fehlender Unterlagen) ist die Verkäuferseite berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten. Die Rückabwicklung des Vertrages ist auf Kosten des Käufers (Steuern und Gebühren) abzuwickeln.
6. Der Baubeginn des Bauprojekts hat innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Baubescheids zu erfolgen. Baubeginn im Sinne dieser Bestimmung ist der Beginn der Erstellung der Bodenplatte oder des Fundaments. Das Bauvorhaben muss binnen drei Jahren ab Rechtskraft des Baubescheids fertiggestellt sein. Bei Verstößen gegen diese Fristen ist die Gemeinde zum Vertragsrücktritt berechtigt.
7. Verkauf von Betriebsgebäuden:

   Bei Veräußerung ist der Gemeinde ein befristetes Wiederkaufsrecht auf Basis eines Schätzgutachtens für 20 Jahre einzuräumen.

Allfällige weitere Bedingungen werden im Kaufvertrag geregelt.

Langen, am 08.04.2024

Der Bürgermeister:

Josef Kirchmann

GEMEINDE LANGEN b. BREGENZ