



## **RICHTLINIEN**

### **zur Festlegung der Prioritäten für die Zuweisung von Baugrund in den Gewerbebezonen der Gemeinde Klausen**

1. Die Zuweisung der Flächen erfolgt nach Art. 35 des Landesgesetzes vom 20. August 1972, Nr. 15, in geltender Fassung.

#### 2. Vorrangskriterien

Bei der Zuweisung der Flächen in Gewerbegebieten ist jenen Ansuchenden der Vorrang zu geben, die bereits in der Zone seit mindestens fünf Jahren angesiedelt sind bzw. die aus Wohngebieten ausgesiedelt werden müssen:

- a) weil die Produktionstätigkeit des Betriebes aufgrund der Landesgesetze über den Schutz der Umwelt vor Verunreinigung des Bodens, des Wassers und der Luft, sowie über den Lärmschutz in einem Wohngebiet nicht ausgeübt werden kann;
- b) weil in Durchführung des Bauleitplanes der Gemeinde die vom Betrieb besetzte Fläche für primäre und sekundäre Erschließungsanlagen bestimmt wird;
- c) denen aufgrund in einem Durchführungs- oder Wiedergewinnungsplan vorgesehener Maßnahmen das Betriebsgebäude abgebrochen werden muss.

#### 3. Vorzugskriterien

- a) seit mindestens fünf Jahren den Sitz ihres Betriebes und ihre betriebliche Tätigkeit im Raum Klausen haben
- b) Jungunternehmer, die seit mindestens zehn Jahren in der Gemeinde Klausen ansässig sind
- c) sich mit ihren Betriebsräumen in gekündeter Stelle befinden oder bereits ohne Betriebsräume sind
- d) in den bestehenden Betriebsräumen gesetzlichen Auflagen verschiedenster Natur nicht mehr nachkommen können
- e) Betriebe, welche ein Konsortium bzw. eine Kondominiallösung bereit sind einzugehen, die eine beträchtliche Grundeinsparung und eine rationellere Nutzung von Produktionsflächen ermöglicht
- f) neue wirtschaftliche Initiativen von besonderem Interesse, was die soziale Tragweite, das technologische Niveau und die Qualifikation der Arbeitskräfte anbelangt

- g) Unternehmen, welche eine Dienstleistungstätigkeit oder Detailhandel ausüben, sowie jene, welche eine Nebentätigkeit ausüben, erhalten keine Punkte.

#### 4. Parameter

Wenn kein Gesuchsteller in die oben erwähnten Prioritätsstufen fällt oder bei gleicher Priorität, greift man zu einer „begründeten Ermessensfreiheit“, nach vorheriger Begutachtung und Bewertung aufgrund folgender Parameter:

- a) Verhältnis derzeitig Beschäftigte/derzeitige Fläche
- b) Verhältnis zukünftige Beschäftigte/zukünftige Fläche
- c) Beschäftigungsentwicklung in den letzten drei Jahren
- d) Entwicklung der Erträge und der Betriebsergebnisse in den letzten drei Jahren
- e) Bereitschaft das gegenwärtig verwendete Areal und darauf bestehende Immobilien, die Eigentum des Gesuchstellers sind, der Gemeinde abzutreten, falls von Interesse für die Gemeinde
- f) Aktionsradius der übergemeindlichen Aktivitäten von Interesse für die Gemeinde
- g) Betriebssituation: derzeitige Betriebsgebäude und Besitzverhältnis (Eigentum, Miete), Flächenausmaß, genügende Einrichtungen)
- h) Einreichdatum des Gesuches (bei gleichen Voraussetzungen)

Zwecks Gewichtung der Parameter wird der Gemeindeausschuss ermächtigt, ein entsprechendes Punktesystem auszuarbeiten.

Die Rangordnung der Prioritäten wird für jedes verfügbare Gewerbegebiet neu erstellt.

#### 5. Funktionelle Gründe

Wenn andere als die in den vorhergehenden Absätzen erwähnten Handwerks- oder Großhandelsbetriebe um die Umsiedlung aus Wohngebieten in Gewerbegebiete ansuchen, müssen sie den Beweis erbringen, dass der Betrieb aus funktionellen Gründen erweitert werden muss und dies am bisherigen Standort nicht möglich ist.

#### 6. Ausschlusskriterien

- a) Antragsteller (inkl. Ehepartner und Gesellschafter), die genügend Eigenbesitz haben, der die Voraussetzung eines Gewerbegebietes hat, werden zur Grundzuweisung nicht zugelassen.
- b) Von der Zuweisung werden jene Betriebe ausgeschlossen, deren wirtschaftlich-finanzielle Lage jede Entwicklungsmöglichkeit ausschließen lässt, hoher Verschuldungsgrad, negative Bewertung aufgrund der oben aufgelisteten Parameter.
- c) Grundstücke, die den Gesuchstellern oder Personen- und Kapitalgesellschaften, von denen diese einen bedeutenden Aktienanteil besitzen, gehören und bedeutende Grundstückstransaktionen, die in der jüngsten Vergangenheit getätigt worden sind, können einen Ausschlussgrund von der Zuweisung darstellen.
- d) Antragsteller, welche den Grund nicht für die eigene direkte Tätigkeit benötigen.

## 7. Ansuchen

In den Ansuchen um Zuweisung der Flächen in Gewerbegebieten müssen die Gewerbetreibenden angeben:

- die Art der Tätigkeit
- den Betriebsbeginn
- die Zahl der Beschäftigten
- den Flächenbedarf
- die Bauzeit für die Errichtung des Betriebes
- Bilanzen und Steuererklärung der letzten 3 Jahre
- die Gesamtinvestition
- den Finanzierungsplan

## 8. Vereinbarung

Gewerbetreibenden, denen ein Baugrund in den Gewerbebezonen zugewiesen wird, müssen, sofern sie eigene Betriebsräume besitzen, vor Zuweisung des Gewerbelandes mit der Gemeinde eine Vereinbarung über die zukünftige Verwendung der bestehenden Betriebsräume abschließen.

## 9. Konsortien

Die Gemeinde kann sich in jedem Fall die Möglichkeit vorbehalten, diejenigen, die eine Grundzuweisung anstreben, zu verpflichten, in Gemeinschaft mit anderen zu bauen.

## 10. Ausnahmen

In Ausnahmefällen und bei entsprechender Begründung kann die Gemeindeverwaltung von den oben erwähnten Kriterien abweichen.

Genehmigt mit Ratsbeschluss Nr. 9 vom 27.01.1998 und abgeändert und integriert mit Ratsbeschluss Nr. 54 vom 30.09.2003.