

Vergabekriterien für gewerblich genutzte Miet- und Pachtobjekte der Spiekerooger Genossenschaft

Gewerbeflächen und (Mitarbeiter-)Wohnraum stehen auf der Insel Spiekeroog nur sehr begrenzt zur Verfügung, die Nachfrage liegt zumeist deutlich über dem Angebot. Folglich ist davon auszugehen, dass angebotene Miet- oder Pachtobjekte der Spiekerooger Genossenschaft sich ebenfalls einer hohen Nachfrage erfreuen. Nicht jede Bewerbung kann somit positiv beschieden werden. Um eine transparente und faire Vergabe zu ermöglichen, handelt die Spiekerooger Genossenschaft nach festen und transparenten Vergabegrundsätzen.

Explizit keine Berücksichtigung bei der Vergabe findet die Anzahl der Genossenschaftsanteile oder die Höhe des zu zahlenden Jahresbeitrages.

I. Allgemeine Vergabekriterien für Gewerbeobjekte

1. Die allgemeinen Vergabekriterien gelten für alle genossenschaftlichen Pacht- und Mietangebote. Zuschlagsberechtigt ist das Mitglied mit den meisten Punkten, im Falle eines Gleichstands entscheidet das Los:

- 1.1. Jedes Jahr, in dem der/die Bewerber*in seinen/ihren Erstwohnsitz auf Spiekeroog angemeldet hat, berechtigt für folgende Vergabepunkte.

- Jahr 1 - 5 -> pro volle 12 Monate 1. Wohnsitz: 2 Vergabepunkte
- Jahr 6 - 10 -> pro volle 12 Monate 1. Wohnsitz: 1 Vergabepunkt,
- Jahr 11 - 15 -> pro volle 12 Monate 1. Wohnsitz: 0,5 Vergabepunkte
- Maximal-Punktzahl: 17,5

Sofern Kinder die Insel für die Schul-, Erstausbildungs- oder Studienzeit (maximal zusammenhängende 8 Jahre) verlassen mussten und zu einem späteren Zeitpunkt Bewerber*in werden, wird diese Zeit analog 1.1. anerkannt; sofern das Kind ein staatlich anerkanntes sog. Soziales Jahr (oder vergleichbare Leistung) abgeleistet hat, erhöht sich die anzuerkennende Zeit um diesen Zeitraum.

- 1.2. Jedes Jahr, in dem der/die Bewerber*in oder mind. ein Elternteil (Verwandtschaft 1. Grades, absteigend - bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres) Mitglied der Spiekerooger Genossenschaft ist, berechtigt für zwei Vergabepunkte.

- 1.3. Sofern der/die Bewerber*in für mindestens 5 Jahre ein aktives Ehrenamt ausgeübt oder besonderes Engagement¹ für das Gemeinwohl erbracht hat, erhält er/sie 5 Punkte. Für weitere oder längere Engagements können maximal 5 weitere Punkte erreicht werden. Das Engagement ist im Rahmen der Bewerbung anzugeben und wird anonymisiert bewertet.

- 1.4. Die maximal mögliche Gesamtpunktzahl, die unter Ziffer 1.1 und 1.3 zu erreichen ist, beträgt 27,5 Punkte.

2. Für das jeweilige Miet-/Pachtobjekt kann sich aus jeder Familie/Lebenspartnerschaft nur ein/e Genosse*in bewerben; dieses gilt auch, wenn mehrere Familienmitglieder/Lebenspartner*innen Genosse*in sind.
3. Der/Die zukünftige Mieter*in/Pächter*In ist bereit, in dem mit der Genossenschaft abzuschließenden Miet-/Pachtvertrag u.a. folgende Bedingungen zu akzeptieren:
 - 3.1. Aufrechterhaltung der Stellung als Genosse*in
 - 3.2. Unternehmenssitz ist Spiekeroog, die Gewerbesteuer wird an die Gemeinde Spiekeroog gezahlt
 - 3.3. keine Untervermietung
 - 3.4. Fristgerechte Kündigung durch die Genossenschaft im Falle der Aufgabe des Unternehmenssitzes auf Spiekeroog
 - 3.5. Im Falle des Ablebens des/der Mieters/Pächters/In bleibt das Miet-/Pachtverhältnis grundsätzlich bestehen; die weiterhin die Gewerbefläche nutzenden Personen bleiben als Gesamtschuldner*innen zur Zahlung der Miete/Pacht verpflichtet, können aber jederzeit unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften kündigen. Voraussetzung bleibt in jedem Fall die Mitgliedschaft in der Genossenschaft.
 - 3.6. Sofern mit der Gewerbefläche eine Wohnung zur Verfügung gestellt wird, darf diese ausschließlich für die dauerhafte eigene Nutzung oder für eigene Mitarbeiter*innen verwendet werden. Eine Nutzung als Ferienwohnung ist unzulässig; einer Nutzung als Ferienwohnung ist gleichgestellt, wenn der/die Gewerbetreibende/ Eigentümer*in des Gewerbes selbst nicht dauerhaft das Gewerbe im Tagesgeschäft betreibt und die Wohnung daher weniger als 180 Tage nutzt.

II. Spezifische Vergabekriterien für Gewerbeobjekte (mit und ohne Wohnraum)

1. Sobald die Genossenschaft ein Miet- oder Pachtobjekt realisiert (Kauf, Bau, Anpachtung), werden vor oder unverzüglich nach Projektbeginn für dieses Objekt zusätzliche, spezifische Vergabekriterien erarbeitet, welche zusätzlich zu den allgemeinen Vergabekriterien gelten. Die spezifischen Vergabekriterien werden im Rahmen des Vergabegremiums erarbeitet und mit Bewertungsmaßstab auf der Website der Spiekerooger Genossenschaft veröffentlicht. Bei der Erstellung der Vergabekriterien und des Bewertungsmaßstabes berät sich die Genossenschaft mit der Gemeinde und der Kurverwaltung.
2. Alle Gewerbeflächen werden auf Basis der Vergabekriterien öffentlich ausgeschrieben, potentielle Gewerbetreibende werden aufgefordert, für die vakante Fläche ein Konzept zu erstellen. Das Konzept muss einen qualifizierten 3-Jahres-Businessplan, eine von einem deutschen Kreditinstitut ausgestellte Finanzierungsbestätigung, die Angaben über die notwendigen beruflichen/standesrechtlichen Berufsqualifikationen/Genehmigungen, die Berufserfahrung, die Organisationsform, ob und inwieweit das Gewerbe inhabergeführt sein wird und die Motivation für die Eröffnung des Gewerbes beinhalten.
3. Die Konzepte werden anonymisiert von dem Vergabegremium gemäß der spezifischen Vergabekriterien bewertet.
4. Die maximale Punktzahl der spezifischen Vergabekriterien beträgt 75,5.

5. Die Gesamtzahl der Punkte aus den allgemeinen und spezifischen Vergabekriterien wird addiert.

III. Allgemeine Ausschlusskriterien für Gewerbe (inkl. oder exkl. Wohnraum)

1. Ein/e Bewerber*in wird von der Vergabe ausgeschlossen, sofern mindestens ein allgemeines Ausschlusskriterium vorliegt:
 - 1.1. Der/Die Bewerber*in verfügt über einen negativen Schufa-Eintrag, der nachhaltige Zweifel an der langfristigen Bonität bzgl. der Zahlung des Miet-/Pachtzinses bei den Mitgliedern des Vergabegremiums begründet.
 - 1.2. Der/Die Bewerber*in hat innerhalb der letzten 7 Jahre bereits mit einem Geschäftsbetrieb einen Insolvenzantrag gestellt, welcher nachhaltige Zweifel an der langfristigen, wirtschaftlich erfolgreichen Führung des neuen Gewerbebetriebes bei den Mitgliedern des Vergabegremiums begründet.
 - 1.3. Sofern die Insolvenz nachvollziehbar im Rahmen der Covid-19-Pandemie in 2020/2021 erfolgte, kann von einem Ausschluss des/der Bewerbers*in abgesehen werden.

IV. Vergabegremium

1. Das Vergabegremium besteht aus Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft, weiterhin werden aus dem Kreis der Mitglieder 3 stimmberechtigte Beisitzer*innen plus jeweils ein/e Stellvertreter*in für jeweils ein Jahr in der jährlichen Gesellschafterversammlung gewählt; Wiederwahl ist maximal zweimal möglich. Es gilt die einfache Mehrheit, es steht dem Vergabegremium frei, weitere, externe Berater*innen ohne Stimmrecht (z.B. Inselpastor*in, Bürgermeister*in der Gemeinde Spiekeroog, Geschäftsführung Nordseebad Spiekeroog GmbH) hinzuzuziehen.
2. Die Anonymisierung etwaiger Unterlagen wird durch eine dritte, nicht stimmberechtigte Person, die nicht Genosse*in zu sein braucht, vorgenommen. Sie wird durch den/die Vorstandsvorsitzende(n) bestimmt.
3. Sofern ein Vorstands-, Aufsichtsratsmitglied oder Beisitzer/Stellvertreter*in oder ein/e Familienangehörige*r (1. oder 2. Grad) gleichzeitig auch Bewerber*in für eine Wohnung und/oder Gewerbe ist, nimmt er/sie weder an Beratungen noch Abstimmungen teil; dieses gilt auch für den Fall, dass dieses Mitglied oder ein*e Familienangehörige*r (1. und 2. Grad, unabhängig von einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft) finanzielle Interessen in dem zur Entscheidung stehenden Projekt hat.
 - 1) Aktive Vorstandsarbeit oder Leitung in
 - einem Spiekerooger Verein: Museumsverein, Segelclub, Sportverein Klotschießerverein, Elterninitiative
 - einer Spiekerooger Vereinigung (Chor, Posaunenchor, Musikverein)
 - einer Spiekerooger Institution (Beirat, Vorstand Förder- oder Schulverein der Hermann Lietz-Schule Spiekeroog, Beirat Wittbülten, Vorstand Spiekerooger Stiftung, Kulturstiftung, Kirchenvorstand oder Vorsteher ev. & kath. Kirche, Aufsichtsrat oder Vorstand Spiekerooger Genossenschaft)oder Mitglied im Gemeinderat, aktives Mitglied der freiwilligen Feuerwehr, Elternratsvorsitz im Kindergarten oder der Schule(n), aktives Mitglied (Kasse) im Museumsverein, aktives Mitglied DGzRS oder außergewöhnliches, bürgerschaftliches oder soziales Engagement.