Ausschreibung eines Grundstücks im Gewerbegebiet „Nord-West“ in der Gemeinde Attenkirchen

I. Grundstücksbeschreibung

Die Gemeinde Attenkirchen, Mitgliedsgemeide der Verwaltungsgemeinschaft Zolling, ist Alleineigentümerin des nachfolgend beschriebenen Grundstücks:

Bezeichnung:	Flst. 195/2, Gemarkung Attenkirchen
Anschrift:	Am Bachfeld 7, 85395 Attenkirchen
Objektart:	baureifes, unbebautes Grundstück
Grundbuchstand:	Grundbuch des Amtsgerichts Freising von Attenkirchen, Blatt 428 Abteilung II: Geh- und Fahrtrecht für die Gemeinde Attenkirchen Abteilung III: Keine Eintragungen
Grundstücksgröße:	1.246 m²
Lage, Erschließung:	Das Grundstück befindet sich im Westen von Attenkirchen, rund 900 m vom Gemeindezentrum entfernt und grenzt an überwiegend zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil sowie Gewerbeeinheiten an. Erschlossen wird das Grundstück im Süden und im Osten durch die als Ortsstraße gewidmete und nahezu keinen Durchgangsverkehr aufweisende Straße „Am Bachfeld“. Nördlich des Grundstücks verläuft die Kreisstraße FS 16. In der Straße „Am Bachfeld“ befinden sich die öffentliche Wasserleitung sowie die öffentliche Abwasserleitung. Die Bushaltestelle „Attenkirchen, Kirche“ ist fußläufig rund 650 m entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in rund 14 km Entfernung in Freising. Ein Lageplan im Maßstab 1:1000, in welchem das ausgeschriebene Grundstück eingezeichnet ist, liegt als **Anlage 1** bei.
Bodenverhältnisse:	Das Grundstück fällt von Nordosten nach Südwesten auf einer Länge von ca. 46,7 m um ca. 3,35 m ab.

Im Zuge eines im Jahr 2017 in Auftrag gegebenen Bodengutachtens wurden besonders schwierige Bodenverhältnisse festgestellt, weshalb empfohlen wird, die Einzel- oder Streifenfundamtente auf einer tiefergründigen Bodenverbesserung mit Rüttelstopfverfahren oder Stabilisierungssäulen zu gründen. Wegen der Einzelheiten wird auf das Bodengutachten vom 16.05.2017 verwiesen, welches als **Anlage 2** beigefügt ist.

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden mittels organoleptischer Ansprache Fremdbestandteile in den anthropologischen Auffüllungen und damit mögliche Hinweise auf Altlasten und Kontaminationen festgestellt. Soweit die Beseitigung und Entsorgung von Altlasten und sonstigen Kontaminationen erforderlich ist, werden die hierdurch entstehenden Mehrkosten von der Gemeinde Attenkirchen übernommen.

Baurecht: Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Attenkirchen Nord-West“. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebshinhaber sind auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt. Zudem müssen diese privilegierten Wohneinheiten nach ihrer Baumasse dem Gewerbebetrieb untergeordnet sein. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Attenkirchen Nord-West“ ist als Anlage 3 beigefügt.

II. Informationen über die Gemeinde Attenkichen

Die Gemeinde Attenkirchen (Landkreis Freising) mit ihren rund 2.800 Einwohnern zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, eine stetig wachsende Einwohnerzahl sowie eine niedrige Arbeitslosenquote aus. Attenkirchen profitiert von einer gesunden Wirtschaftstruktur, die aus einer Mischung aus traditioneller Landwirtschaft, Handwerksbetrieben und mitteltständischen Unternehmen besteht. Die verkehrsgünstige Lage der Gemeinde mit einer guten Abindung an die B 301 sowie die Autobahnen A 92 und A 9 macht Attenkirchen zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort. Zudem sorgt die Nähe (ca. 25 km) zum internationalen Flughafen „Franz Josef Strauß“ für eine überregionale Erreichbarkeit.

III. Kaufpreis, Ziel der Ausschreibung, Inhalt des Kaufvertrages

Maßgeblich für die Höhe des Kaufpreises ist der von dem von der Gemeinde Attenkirchen ausgewählten Kaufinteressenten angebotene Kaufpreis, welcher allerdings den Grundstücksverkehrswert nicht unterschreiten darf. Nach Art. 75 der Bayerischen Gemeindeordnung ist die Gemeinde Attenkirchen nämlich gehalten ist, Grundstücke in der Regel nur zum vollen Wert zu veräußern. Es bleiben deshalb Interessenbekundungen

unberücksichtigt, aus denen sich ergibt, dass ein Grundstückserwerb zu einem hinter dem Grundstücksverkehrswert zurückbleibenden Kaufpreis angestrebt wird.

Nach einem von der Gemeinde Attenkirchen eingeholten Verkehrswertgutachten beläuft sich der Verkehrswert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag (= 10.08.2026) auf 126,00 Euro pro Quadratmeter, und zwar einschließlich die Erschließungskosten für Straße, Wasser und Abwasser. Für das eingetragene Geh- und Fahrtrecht der Gemeinde Attenkirchen ist in dem Verkehrswertgutachten ein Abschlag von 3.140,00 € vorgenommen worden.

Ziel der Grundstücksausschreibung ist, dass das Grundstück nach seinem Verkauf bebaut und entsprechend der Bebauung genutzt wird, also keine Grundstücksbevorratung erfolgt. Zudem soll ausgeschlossen werden, dass das Grundstück zu Spekulationszwecken verwendet wird.

Der Käufer hat sich daher in dem mit der Gemeinde Attenkirchen abzuschließenden Grundstückskaufvertrag zu verpflichten,

- innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss mit der Bebauung des Grundstücks zu beginnen und innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss das Bauvorhaben komplett fertigzustellen, sowie

- das unbebaute Grundstück weder ganz noch teilweise an Dritte zu veräußern.

Für den Fall, dass der Käufer gegen eine oder mehrere der vorgenannten Verpflichtungen verstößt, wird zugunsten der Gemeinde Attenkirchen ein mit einer Auflassungsvormerkung abgesichertes Wiederkaufsrecht bestellt. Die Aufnahme einer Vertragsstrafenregelung in den Kaufvertrag behält sich die Gemeinde Attenkirchen ausdrücklich vor.

IV. Wertung der Interessenbekundungen

1. Wertungskriterien

Die Wertung der Interessenbekundungen erfolgt anhand der Qualität des eingereichten Konzepts, wobei auch die Höhe des angebotenen Kaufpreises in die Wertung einfließt.

Bei der Beurteilung, welcher Bewerber das beste Konzept abgegeben hat, wird auf die drei nachfolgend benannten und näher beschriebenen Wertungskriterien abgestellt, wobei das Wertungskriterium „Nutzungskonzept“ doppelt gewichtet wird.

1.1 Erwartungen an das Nutzungskonzept

Vom Interessenten ist in der Interessenbekundung darzulegen, wie er das Grundstück zu nutzen gedenkt. Hierbei ist auch darauf einzugehen, inwieweit eine Eigennutzung oder eine Vermietung bzw. Verpachtung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen an Dritte erfolgen soll.

Das Grundstück soll für stilles Gewerbe genutzt werden, wobei die Errichtung von Logistik- und Lagerhallen unerwünscht ist. Wichtig ist der Gemeinde Attenkirchen, dass das Grundstück für die Ansiedlung von Betriebsstätten im Sinne von § 12 Abgabenordnung genutzt wird und die Gemeinde Attenkirchen damit gewerbesteuerhebeberechtigt ist. Wünschens-

wert ist ein Mehrgewinn für die örtliche Gemeinschaft, indem zum Beispiel Produkte oder Leistungen für den Vor-Ort-Bedarf angeboten werden und/oder wohnortnahe Ausbildungs- und Arbeitsplätze geschaffen werden.

In die Bewertung fließt auch die Realisierungsverlässlichkeit des angebotenen Konzepts ein. Die Interessenten haben deshalb belastbar darzulegen, wie, mit welchen Partnern und in welcher zeitlichen Abfolge das jeweilige Konzept umgesetzt werden soll. Zur Beurteilung der Realisierungsverlässlichkeit sind zudem plausible Ausführungen zur Finanzierungsfähigkeit des angebotenen Konzepts erforderlich.

1.2 Erwartungen an Städtebau und Architektur

Die präsente Lage des Grundstücks am westlichen Ortseingang der Gemeinde Attenkirchen stellt besondere Anforderungen an Städtebau und Architektur. Der Neubau soll sich in die städtebauliche Gesamtsituation einfügen und eine Architektur mit erhöhten Ansprüchen an Gestalt und Funktion vorweisen und sich dadurch von herkömmlichen Gewerbebauten abheben. Der ruhende Verkehr ist so weit wie möglich in einer Tiefgaragen zu organisieren; ebenerdige Stellplätze sind möglichst einzugrünen.

Um die Interessenbekundungen aus städtebaulicher und architektonischer Sicht beurteilen zu können, sind zusammen mit der Interessenbekundung folgende Unterlagen zwingend einzureichen:

- Konzeptplan mit Darstellung der geplanten Baukörper, der Eingänge, des Anlieferungsbereichs, der Tiefgaragenzufahrt und der oberirdischen Stellplätze in einem Maßstab von mindestens 1:500

- Darstellung der Höhenentwicklung der Schnitte der Gebäude in einem Maßstab von mindestens 1:200

- Ansichten zu den Baukörpern im Maßstab von mindestens 1:200 aus allen vier Himmelsrichtungen

Zudem muss sich aus der Interessenbekundung ergeben, in welchem Umfang eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsleiter und Betriebshinhaber geplant ist.

1.3 Erwartungen an Energieeffizienz und klimagerechte Bauweise

Wünschenswert ist ein nachhaltiges, energie-, ressourcen- und kosteneffizientes Gebäudekonzept. Ferner trägt eine den Energiebedarf möglichst geringhaltende Bauweise zu einer besseren Bewertung bei. Eine erneuerbare Wärme- und Stromversorgung und die Integration von PV-Anlagen und/oder Solarthermieanlagen ist möglichst vorzusehen. Wünschenswert ist schließlich noch die Installation von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge.

Um die vorgeschilderte Nachhaltigkeit beurteilen zu können, ist in der Interessenbekundung im Einzelnen auf die Energieeffizienz und die klimagerechte Bauweise des geplanten Vorhabens einzugehen.

2. Beurteilung und Gewichtung der Wertungskriterien

Jedes der drei vorgenannten Wertungskriterien, also Nutzungskonzept, Städtebau und Architektur sowie Energieeffizienz und klimagerechte Bauweise, wird mit einer Punkteskala zwischen 0 und 6 Punkten wie folgt bewertet, wobei auch halbe Punkte vergeben werden können:

- nicht erfüllt: 0 Punkte
- ungenügend erfüllt: 1 Punkt
- mangelhaft erfüllt: 2 Punkte
- ausreichend erfüllt: 3 Punkte
- befriedigend erfüllt: 4 Punkte
- gut erfüllt: 5 Punkte
- sehr gut erfüllt: 6 Punkte

Die Höhe des von dem Interessenten angebotenen Kaufpreises fließt in die Wertung mit ein, und zwar wie folgt:

Der angebotene Kaufpreis wird mit einer Punkteskala zwischen 3 und 6 Punkten bewertet. 6 Punkte erhält die Interessenbekundung mit dem höchsten Kaufpreisangebot. 3 Punkte erhält das (fiktive) Kaufpreisangebot mit einem Quadratmeterpreis von 126,00 €. Die Punktebewertung für dazwischen liegende Kaufpreisangebote erfolgt über eine lineare Interpolation mit bis zu zwei Stellen nach dem Komma ohne Rundung.

Die Gesamtpunktezahl errechnet sich aus der Summe der für das jeweilige Wertungskriterium (Nutzungskonzept, Städtebau und Architektur sowie Energieeffizienz und klimagerechte Bauweise) vergebenen Punktezahl, wobei die Punktezahl für das Wertungskriterium „Nutzungskonzept“ doppelt in Ansatz gebracht wird, zuzüglich der nach vorstehendem Absatz ermittelten Punktezahl für das Wertungskriterium „Kaufpreis“, wobei auch diese Punktezahl doppelt in Ansatz gebracht wird.

V. Abgabefrist, Inhalt der Interessenbekundungen

Interessenten haben ihre Interessenbekundung bis spätestens **14.12.2026, 12.00 Uhr**, bei der Verwaltungsgemeinschaft Zolling, Rathausplatz 1, 85406 Zolling, schriftlich und in deutscher Sprache einzureichen. Die Interessenbekundungen müssen zwingend folgende Mindestinhalte aufweisen:

- Angaben zur Person des Kaufinteressenten (Vorname, Name, ggf. Firma mit Angabe der Vertretungsverhältnisse, Adresse, Telefon, E-Mail)

- Beschreibung Nutzungskonzept gemäß Abschnitt IV. Ziffer 1.1

- Beschreibung städtebauliches und architektonisches Konzept gemäß Abschnitt IV. Ziffer 1.2 samt der dort im Einzelnen aufgeführten Unterlagen

- Beschreibung des gebäudebezogenen Konzepts im Hinblick auf Energieeffizienz und klimagerechte Bauweise gemäß Abschnitt IV. Ziffer 1.3

- Angebot für erschließungs- und herstrellungsbeitragsfreien Kaufpreis (= Kaufpreis inklusive der Erschließungskosten für Straße, Wasser und Abwasser)

Der Gemeinde Attenkirchen bleibt es unbenommen, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes fehlende Informationen und Unterlagen nachzufordern.

VI. Ansprechpartner

Rückfragen sind zu richten an:

Verwaltungsgemeinschaft Zolling
Gemeinde Attenkirchen
Herrn Bürgermeister Mathias Kern
Rathausplatz 1
85406 Zolling
Tel.: 08167/69430
E-Mail: Mathias.Kern@vg-zolling.de

VII. Sonstige Informationen zur Ausschreibung

Die Grundstücksausschreibung unterliegt weder dem deutschen noch dem europäischen Vergaberecht. Die entsprechenden vergaberechtlichen Bestimmungen finden daher keine Anwendung.

Mit der Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die das ausgeschriebene Grundstück anbieten, handeln nicht im Auftrag der Gemeinde Attenkirchen.

Mittels der Ausschreibung sollen Erstangebote von Kaufinteressenten eingeholt werden. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe des ausgeschriebenen Grundstücks bzw. ein Anspruch auf Abschluss eines dieses Grundstück betreffenden Kaufvertrages besteht ausdrücklich nicht. Dies gilt auch für den jeweiligen Interessenten, dessen Konzept vom Gemeinderat am besten bewertet worden ist bzw. der in Zusammenschau mit dem angebotenen Kaufpreis die höchste Gesamtpunktezahl erreicht hat. Andererseits kann die Gemeinde Attenkirchen von keinem der Interessenten einen Grundstückskauf auf Basis der jeweils eingereichten Interessenbekundung verlangen.

Die Gemeinde Attenkirchen ist jederzeit berechtigt, das Ausschreibungsverfahren zu beenden bzw. aufzuheben, und zwar auch ohne Angabe von Gründen.

Weder aus der Nichtberücksichtigung von Interessenbekundungen noch aus der vorzeitigen Beendigung oder aus der Aufhebung des Ausschreibungsverfahrens können Ansprüche gegen die Gemeinde Attenkirchen abgeleitet werden.

Eine Grundstücksvergabe steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Gemeinderat der Gemeinde Attenkirchen.

Alle mit der Interessenbekundung und der Teilnahme am Ausschreibungsverfahren verbundenen Kosten, insbesondere die mit der Erstellung der Bewerbungsunterlagen einhergehenden (Architekten-)Kosten, trägt der Interessent selbst; eine Erstattung durch die Gemeinde Attenkirchen erfolgt nicht.

Für die Richtigkeit der Angaben in der Ausschreibung wird keine Gewähr im rechtlichen Sinne übernommen. Die in der Ausschreibung dargestellten Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Ein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen kann dennoch nicht erhoben werden.

VIII. Datenschutzhinweise

Die im Rahmen der Interessenbekundungen erhobenen personenbezogenen Daten (insbesondere Namen, Anschrift, Kommunikationsdaten etc.) werden von der Gemeinde Attenkirchen elektronisch gespeichert und sind von dieser zehn Jahre aufzubewahren. Die Daten werden ausschließlich von den zuständigen Stellen in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Attenkirchen bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Zolling oder von beauftragten und auf die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verpflichteten Dritten zur Prüfung der Interessenbekundungen nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. b) DSGVO verarbeitet. Nur in dem Fall, dass mit einem Interessenten ein Grundstückskaufvertrag abgeschlossen werden soll, werden diese personenbezogenen Daten an einen Notar weitergegeben. Ausführliche Hinweise zum Datenschutz können der Datenschutzerklärung auf der Homepage der Gemeinde Attenkirchen (https://www.attenkirchen.de/datenschutz-attenkirchen) entnommen werden.

IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan für das ausgeschriebene Grundstück im Maßstab 1:1000
Anlage 2: Bodengutachten vom 16.05.2017
Anlage 3: Bebauungsplan „Attenkirchen Nord-West“