

Ausschreibung von zwei Grundstücken im Gewerbegebiet „Nord-West“ in der Gemeinde Attenkirchen

I. Grundstücksbeschreibung

Die Gemeinde Attenkirchen, Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Zolling, ist Alleineigentümerin der beiden folgenden Grundstücke, von denen eines vorrangig für die Errichtung und Vermietung von Räumlichkeiten für den Betrieb einer internistischen Hausarztpraxis veräußert werden soll:

Flst. 195 und Flst. 195/2, jeweils Gemarkung Attenkirchen

Objektart: baureife, unbebaute Grundstücke

Grundbuchstand: Grundbuch des Amtsgerichts Freising von Attenkirchen,
Band 14, Blatt 428

Abteilung II:
Geh- und Fahrrecht für die Gemeinde Attenkirchen an Flst. 195/2

Abteilung III:
Keine Eintragungen

Grundstücksgröße: Flst. 195: 887 m²
Flst. 195/2: 1.246 m²

Lage, Erschließung: Beide Grundstücke befinden sich im Westen von Attenkirchen, rund 900 m vom Gemeindezentrum entfernt und grenzen an überwiegend zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil sowie Gewerbeeinheiten an.

Erschlossen werden die Grundstücke im Süden und im Osten durch die als Ortsstraße gewidmete und nahezu keinen Durchgangsverkehr aufweisende Straße „Am Bachfeld“. Nördlich beider Grundstücke 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 1:1.000, in welchem beide ausgeschriebenen Grundstücke eingezeichnet sind, liegt als **Anlage 1** bei.

Bodenverhältnisse: Das Flst. 195 fällt von Nordosten nach Südwesten auf einer Länge von ca. 40,8 m um ca. 3,91 m ab, während das Flst. 195/2 von Nordosten nach Südwesten auf einer Länge von ca. 46,7 m um ca. 3,35 m abfällt.

Im Zuge eines im Jahr 2017 in Auftrag gegebenen Bodengutachtens wurden besonders schwierige Bodenverhältnisse festgestellt, weshalb empfohlen wird, die Einzel- oder Streifenfundamente 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: Die Grundstücke befinden 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 Attenkirchen

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 Wirtschaftsstruktur, die sich durch eine Mischung aus traditioneller Landwirtschaft, Handwerksbetrieben und mittelständigen Unternehmen auszeichnet. 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. Zweck und Ziel der Ausschreibung, Kaufpreis, Inhalt der Kaufvertrages

Interessenbekundungen können getrennt für beide Grundstücke oder auch für beide Grundstücke zusammen abgegeben werden.

Die Gemeinde Attenkirchen beabsichtigt, die ausgeschriebenen Grundstücke (mindestens) zum Verkehrswert zu veräußern, wobei auf dem Flst. 195 zwingend Räumlichkeiten zum Betrieb einer internistischen Hausarztpraxis errichtet und an einen von der Gemeinde Attenkirchen zu benennenden internistischen Hausarzt langfristig (mindestens 20 Jahre) vermietet werden müssen. Interessenbekundungen für beide Grundstücke zusammen oder nur für das Flst. 195, die auf dem Flst. 195 nicht die Errichtung und Vermietung von Räumlichkeiten für eine internistische Hausarztpraxis vorsehen, bleiben folglich unberücksichtigt.

Das Flst. 195 wird zu einem Festpreis, der dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages entspricht, veräußert. Nach einem von der Gemeinde Attenkirchen eingeholten Verkehrswertgutachten beläuft sich der Verkehrswert des Flsts. 195 am Wertermittlungstichtag (= 25.02.2025) auf 129,00 Euro pro Quadratmeter, und zwar einschließlich die Erschließungskosten für Straße, Wasser und Abwasser.

Maßgeblich für die Höhe des Kaufpreises für das Flst. 195/2 ist der von dem von der Gemeinde Attenkirchen ausgewählten Kaufinteressenten angebotene Kaufpreis, welcher allerdings den Grundstücksverkehrswert nicht unterschreiten darf.

Da die Gemeinde Attenkirchen nach Art. 75 der Bayerischen Gemeindeordnung gehalten ist, Grundstücke in der Regel nur zum vollen Wert zu veräußern, bleiben Interessenbekundungen unberücksichtigt, aus denen sich ergibt, dass ein Grundstückserwerb zu einem hinter dem Grundstücksverkehrswert zurückbleibenden Kaufpreis angestrebt wird.

Konzepte von Interessenten für das Flst. 195 haben im Hinblick auf die Errichtung und Vermietung von Räumlichkeiten für eine internistische Hausarztpraxis die baulichen Vorgaben gemäß **Anlage 4** betreffend das Raumkonzept und die Ausstattung des jeweiligen Praxisraumes zwingend zu beachten. Der in Anlage 4 enthaltene Grundrissentwurf ist für die Lage der einzelnen Räume nicht verbindlich, sehr wohl hingegen für Art, Anzahl und Zirkagröße der zu errichtenden Hausarztpraxis-Räume. Ferner ist sicherzustellen, dass die Räume für die internistische Hausarztpraxis ausschließlich im Erdgeschoss sowie uneingeschränkt barrierefrei errichtet werden.

Ziel der Grundstücksausschreibung ist, dass die Grundstücke bebaut, entsprechend ihrer Bebauung genutzt werden, also nicht bevorratet werden, und auch keinen Spekulationszwecken dienen. Der jeweilige Käufer hat sich daher in dem mit der Gemeinde Attenkirchen abzuschließenden Grundstückskaufvertrag zu verpflichten:

- auf dem Flst. 195 mit dem Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren ab Kaufvertragsabschluss zu beginnen und innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss das Bauvorhaben fertigzustellen, wobei die Räumlichkeiten für die internistische Hausarztpraxis spätestens innerhalb von drei Jahren betriebsfertig sein müssen; und

- auf dem Flst. 195/2 mit dem Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss zu beginnen und innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss das Bauvorhaben fertigzustellen; und
- es zu unterlassen, die für die internistische Hausarztpraxis vorgesehenen Räumlichkeiten für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Betriebsfertigkeit für andere Zwecke als den Betrieb einer Arztpraxis zu nutzen oder nutzen zu lassen und zugunsten der Gemeinde Attenkirchen eine entsprechende Dienstbarkeit zu bestellen; und
- die Räumlichkeiten für die internistische Hausarztpraxis an den von der Gemeinde Attenkirchen benannten hausärztlichen Internisten für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren zu einem die ortsübliche Miete nicht übersteigenden Mietzins zu vermieten; und
- 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 für das Flst. 195 erfolgt ausschließlich anhand der Qualität des eingereichten Konzepts, während bei dem Flst. 195/2 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 bzw. die Grundstücke zu nutzen gedenkt. Hierbei ist auch darauf einzugehen, inwieweit eine Eigennutzung oder eine Vermietung bzw. Verpachtung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen an Dritte erfolgen soll.

Die Grundstücke sollen für stille Gewerbe genutzt werden, wobei die Errichtung von Logistik- und Lagerhallen unerwünscht ist. Wichtig ist der Gemeinde Attenkirchen, dass die Grundstücke für die Ansiedlung von Betriebsstätten im Sinne von § 12 Abgabenordnung genutzt werden. Wünschenswert 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 präsenste Lage beider Grundstücke am westlichen Ortseingang der Gemeinde Attenkirchen stellt besondere Anforderungen an Städtebau und Architektur. Die Neubauten sollen 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 soweit wie möglich in Tiefgaragen zu organisieren. Ebenerdige Stellplätze sind einzugrünen. Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Anzahl und in ansprechender Qualität und Funktionalität zu berücksichtigen.

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 im Maßstab 1:500 einschließlich Systemgrundrissen der Erdgeschosse zur Verdeutlichung und Präzisierung des Entwurfsgedankens sowie einschließlich der Eingänge, Anlieferungsbereiche, Tiefgaragenzufahrten, oberirdischen Stellplätzen, Außenanlagen etc.
- Darstellung der Höhenentwicklung der Schnitte der Gebäude im Maßstab 1:1.000
- Ansichten zu den Baukörpern im Maßstab 1:500 aus allen vier Himmelsrichtungen

1.3 Erwartungen an Energieeffizienz und klimagerechte Bauweise

Das jeweilige Vorhaben soll unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit im Sinne eines innovativen, energie-, ressourcen- und kosteneffizienten Gebäudekonzeptes über dessen gesamten Lebenszyklus umgesetzt werden. Bei der Auswahl der Materialien ist auf möglichst gut verfügbare bzw. erneuerbare Primärrohstoffe und Baustoffe mit einem hohen Anteil an Sekundärrohstoffen zu achten. Die gewählten Konstruktionen sollen am Ende des Lebenszyklus möglichst sortenrein trennbar und kreislauffähig sein. Gewünscht ist eine den Energiebedarf möglichst geringhaltende Bauweise. Eine erneuerbare Wärme- und Stromversorgung und die Integration von PV-Anlagen und/oder Solarthermieanlagen ist möglichst vorzusehen. Wünschenswert ist ferner die Installation von öffentlichen Ladestationen 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; diese Darstellung des gebäudebezogenen Konzepts muss schlüssig sein und realisierbar erscheinen.

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 zwi-

schen 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 Gesamtpunktzahl für ein für das Flst. 195 abgegebenes Konzept errechnet sich aus der Summe der für das jeweilige Wertungskriterium vergebenen Punktzahl, wobei die Punktzahl für das Wertungskriterium „Nutzungskonzept“ doppelt in Ansatz gebracht wird.

Bei Konzepten für das Flst. 195/2 fließt auch die Höhe des von dem Interessenten angebotenen Kaufpreises 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 129,00 €. Die Punktebewertung für dazwischen liegende Kaufpreisangebote erfolgt über eine lineare Interpolation mit bis zu zwei Stellen nach dem Komma ohne Rundung.

Die Gesamtpunktzahl für ein für das Flst. 195/2 abgegebenes Konzept errechnet sich aus der Summe der für das jeweilige Wertungskriterium (Nutzungskonzept, Städtebau und Architektur sowie Energieeffizienz und klimagerechte Bauweise) vergebenen Punktzahl, wobei die Punktzahl für das Wertungskriterium „Nutzungskonzept“ doppelt in Ansatz gebracht wird, zuzüglich der nach vorstehendem Absatz ermittelten Punktzahl für das Wertungskriterium „Kaufpreis“, wobei auch diese Punktzahl doppelt in Ansatz gebracht wird.

V. Abgabefrist, Inhalt der Interessenbekundungen

Interessenten haben ihre Interessenbekundung bis spätestens **15.04.2026, 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

- bei Interessenbekundungen für das Flst. 195/2: Kaufpreisangebot (vgl. Abschnitt IV. Ziffer 2)

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 die ausgeschriebenen Grundstücke anbieten, handeln nicht im Auftrag der Gemeinde Attenkirchen.

Mittels der Ausschreibung sollen Erstangebote von Kaufinteressenten eingeholt werden. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe der ausgeschriebenen Grundstücke bzw. ein Anspruch auf Abschluss eines diese Grundstücke 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.

Die 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 die ausgeschriebenen Grundstücke im Maßstab 1:1.000
- Anlage 2: Bodengutachten vom 16.05.2017
- Anlage 3: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Attenkirchen Nord-West“
- Anlage 4: bauliche Vorgaben für internistische Hausarztpraxis