



## **Vergaberichtlinien der Gemeinde Hettstadt für die Veräußerung von gemeindlichen Gewerbe- und Mischgewerbegrundstücken im Gewerbegebiet „Burgleiten“ in Hettstadt**

26.04.2023

### **Präambel**

Die Gemeinde Hettstadt (folgend „Gemeinde“ genannt), gibt sich folgende Vergaberichtlinien, um die künftige Veräußerung von gemeindlichen Gewerbe- und Mischgewerbegrundstücken im Bereich des (künftigen) Gewerbegebietes „Burgleiten“ in Hettstadt zu regeln.

Obleich kommunale Grundstücksgeschäfte – insbesondere wenn die Vergabe eines gemeindlichen Grundstücks nicht mit der Beauftragung einer Leistung verknüpft wird, die dem öffentlichen Auftraggeber unmittelbar zu Gute kommt - grundsätzlich nicht den Vorschriften des Vergaberechts unterliegen, soll dennoch ein angemessener Grad von Öffentlichkeit (Transparenzgebot) und aus Gründen der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung, ein diskriminierungsfreies Vorgehen bei der Vergabe der Grundstücke sichergestellt werden.

Dem Transparenzgebot wird seitens der Gemeinde dadurch entsprochen, dass die Öffentlichkeit frühzeitig in geeigneter Weise über das Grundstücksangebot informiert wird (z. B. Veröffentlichung im Internet, Hinweis im Mitteilungsblatt der VGem Hettstadt, amtliche Bekanntmachungskästen der Gemeinde). Die Auswahl des geeigneten Informationsmediums wird durch die Verwaltung der Gemeinde getroffen.

Neben dem Grundstücksangebot ist dabei ebenfalls auf die Grundlagen und Bedingungen der Vergabe und die später zu berücksichtigenden Vertragsbedingungen hinzuweisen.

Hinsichtlich der Vergabe der Gewerbe- und Mischgewerbegrundstücke hat sich - gerade in jüngerer Vergangenheit - gezeigt, dass das eingeschränkte Angebot an Grundstücken, das oftmals auch in anderen Kommunen besteht, dazu führt, dass die Nachfrage nach gemeindlichen Gewerbegrundstücken – sowohl von bereits ortsansässigen, als auch von ortsfremden Firmen die in Hettstadt ansiedeln möchten – das Angebot deutlich übersteigt. Dieser Effekt wird künftig auch dadurch verstärkt, dass es für die Kommunen immer schwieriger werden wird, für die Entwicklung von Gewerbegrundstücken geeignete Flächen von privaten Grundstückseigentümern zu erwerben. Es ist davon auszugehen, dass auch unter dem Hintergrund des Ziels des Freistaats Bayern, den Flächenverbrauch in Bayern deutlich und dauerhaft zu senken, zu erwarten ist, dass die Neuausweisung von Gewerbeflächen deutlich erschwert werden dürfte.

Unter diesen Gesichtspunkten erachtet es die Gemeinde Hettstadt als sinnvoll und zweckmäßig, die künftige Vergabe des begrenzten Gutes „Gewerbeflächen“ anhand entsprechender Richtlinien bzw. Kriterien vorzunehmen. Um Erfahrungen mit diesem Prozess gewinnen zu können, werden die folgenden Vergaberichtlinien zunächst lediglich für die Vergabe der gemeindlichen Gewerbe- und Mischgewerbegrundstücke im Gebiet „Burgleiten“ erlassen.

*Hinweis: Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird davon abgesehen, bei Fehlen einer geschlechtsneutralen Formulierung sowohl die männliche als auch weitere Formen anzuführen. Die nachstehend gewählten männlichen Formulierungen gelten deshalb uneingeschränkt auch für die weiteren Geschlechter.*



## I. Grundstücke, Preisfestsetzung

- (1) Die Gemeinde hat im Rahmen des Bewerbungsverfahrens und zur späteren Veräußerung konkrete Grundstücksparzellen mit unterschiedlichen Flächengrößen und Grundstückszuschnitten gebildet, welche mindestens die laut Bebauungsplan geforderte Mindestgröße übersteigen.
- (2) Der zu erhebende Grundstückskaufpreis (je qm Grundstücksfläche) wird frühzeitig durch den Gemeinderat festgelegt und bekanntgegeben. Der Gemeinde steht es dabei frei, für die jeweiligen Parzellen auch unterschiedliche Verkaufspreise (z. B. in Abhängigkeit von der Nutzungsmöglichkeit der jeweiligen Fläche) festzusetzen.
- (3) Der Kaufpreis beinhaltet nicht eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne. Diese werden satzungsgemäß erhoben bzw. abgelöst.

## II. Bewerbungsverfahren

- (1) Die Gemeinde wird den Beginn und das Ende des Bewerbungsverfahrens bekanntmachen. Bewerbungen können vom Beginn bis zum Ende des Bewerbungsverfahrens bei der Gemeinde in Papier- bzw. digitaler Form (per e-mail als pdf-Dokument) eingereicht werden. Maßgeblich ist der Zugang der Bewerbung in der Verwaltungsgemeinschaft Hettstadt. Die Bewerber erhalten von der Verwaltung eine kurze Bestätigung hinsichtlich des ordnungsgemäßen Einganges der Bewerbung.
- (2) Der Bewerber hat, um sich auf ein gemeindliches Gewerbe- oder Mischgewerbegrundstück zu bewerben, für die Bewerbung den von der Gemeinde hierfür zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogen (siehe Anlage I) zu nutzen.
- (3) Im Bewerbungsbogen ist/sind die vom Bewerber gewünschte/n Parzelle/n zu benennen.
- (4) Der Bewerber verpflichtet sich, alle im Bewerbungsbogen gestellten Fragen bzw. Angaben, die für die Vergabeentscheidung der Gemeinde erforderlich sind, nach bestem Wissen ordnungsgemäß und der Wahrheit entsprechend zu beantworten. Soweit möglich, sind der Bewerbung entsprechende Unterlagen bzw. Nachweise (z. B. Jahresabschlüsse, Baupläne bzw. –skizzen) in Kopie beizufügen.
- (5) Der Gemeinde steht es frei, zusätzlich solche Nachweise vom Bewerber innerhalb einer angemessenen Frist an- bzw. nachzufordern, eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht.
- (6) Die Gemeinde ist zudem berechtigt, vom Bewerber einen Nachweis hinsichtlich der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bewerbers über die Finanzierung des Grundstückes einzufordern, auch Nachweise nach freiem Ermessen hinsichtlich der finanziellen Leistungsfähigkeit des Bewerbers bzw. über die Finanzierbarkeit des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist an- bzw. nachzufordern, um beurteilen zu können, ob der Bewerber finanziell zur Umsetzung des geplanten Objektes im Stande ist.
- (7) Die Bewerbung wird zurückgewiesen, falls
  - a) die Bewerbung bei der Gemeinde außerhalb der Bewerbungsfrist eingeht,  
(Hinweis: Bewerbungen nach Bewerbungsschluss werden zurückgestellt und können nach erster Vergaberunde insoweit noch berücksichtigt werden, wenn Grundstücksparzellen im Besitz der Gemeinde verblieben sind.)
  - b) für die Bewerbung nicht der von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Bewerbungsbogen genutzt wird,



c) der Bewerber von der Gemeinde Hettstadt an- bzw. nachgeforderte Unterlagen bzw. Nachweise nicht oder nicht fristgerecht vorlegt,

d) das vom Bewerber geplante Vorhaben nicht den von der Gemeinde bekanntgegebenen Anforderungen des Bebauungsplanes für das Gebiet „Burgleiten“ entspricht und daher bauplanungsrechtlich nicht bzw. nicht ohne Änderung des Bebauungsplanes, umgesetzt werden kann.

(8) Im Falle der Zurückweisung wird der Bewerber über die Zurückweisung und die hierfür maßgeblichen Gründe schriftlich informiert.

### **III. Vergabeverfahren**

(1) Das Vergabeverfahren für die Gewerbe- und Mischgewerbeparzellen gliedert sich in vier Stufen:

1. Vorauswahl der Bewerbungen durch die Verwaltung samt Erstellung einer Vergabeempfehlung
2. Bewertung der verbleibenden Bewerbungen durch den Gemeinderat
3. Auswertung der Bewertungen und Vergabebeschluss des Gemeinderates
4. Abschluss des notariellen Kaufvertrages über die Parzelle mit dem Erwerber

(2) Ein Rechtsanspruch auf die Vorlage der eingegangenen Bewerbung an den Gemeinderat und insbesondere aber auch auf die Zuteilung eines gemeindlichen Gewerbegrundstückes, besteht für die einzelnen Bewerber nicht.

### **IV. Vorauswahl der Bewerbungen**

(1) Im Rahmen der Vorauswahl der Bewerbungen erstellt die Verwaltung für jede zu vergebende Parzelle eine Vergabeempfehlung für den Gemeinderat.

(2) Die Vorauswahl durch die Verwaltung erfolgt gemäß den vom Gemeinderat bestimmten 11 bzw. 12 Auswahlkriterien (siehe Ziffer V. Abs. 1) und dem angewandten Punktesystem für die Bewertung (siehe Ziffer V. Abs. 2 und 3). Auf dieser Grundlage erstellt die Verwaltung auch die Vergabeempfehlung für jede zu vergebende Parzelle zur Vorlage an den Gemeinderat.

(3) Nach der erfolgten Vorauswahl durch die Verwaltung werden die jeweiligen Vergabeempfehlungen der Verwaltung, dem Gemeinderat zur abschließenden Bewertung vorgelegt.

(4) Die in der Vorauswahl ausgeschiedenen Bewerber erhalten eine schriftliche Mitteilung über die Ablehnung.



## V.

### Bewertung und Vergabebeschluss durch den Gemeinderat

(1) Der Gemeinderat bewertet die Bewerbungen anhand der eingereichten Bewerbungsunterlagen sowie den von der Verwaltung ggf. an- bzw. nachgeforderten weiteren Unterlagen der Bewerber nach den folgenden Kriterien:

1. Ausbildungsplätze
2. Nachhaltiges Arbeiten des Unternehmens
3. Innovatives Unternehmen
4. Kooperation mit Unternehmen vor Ort (z. B. gegenseitige Zulieferung/Zuarbeit)/Unternehmer ist Einheimischer/Firmensitz ist in Hettstadt bzw. wird nach Hettstadt verlegt
5. Nachhaltige Bauweise (z.B. Zisterne, erneuerbare Energien, Dachbegrünung)
6. Attraktivität für Arbeitsmarkt vor Ort (z. B. für wenig bzw. hoch qualifizierte Mitarbeiter)
7. Persönliche Situation (Unternehmer ist Einheimischer / Firmensitz ist in Hettstadt bzw. wird nach Hettstadt verlegt)
8. Soziales Engagement des Unternehmens
9. Grundstücksausnutzung, bauliche Gestaltung (Grobkonzept des Unternehmers / Investors)
10. Schaffung von Freiraum am bisherigen Standort (durch Umzug werden Räume in Hettstadt frei)
11. Gemeindliches Interesse an Ansiedlung
12. (nur bei Mischgewerbegrundstücken) Nennenswerter Grund für Wohnraum am Gewerbestandort

(2) Jedes Mitglied des Gemeinderates kann für jedes der 11 bzw. 12 vorgenannten Kriterien pro Bewerbung einen Punktwert von minimal 0 bis maximal 5 Punkte vergeben. Dabei haben die Punktwerte folgende Bedeutung:

- 0 Punkte: erfüllt das Kriterium überhaupt nicht bzw. hat keine Angabe gemacht
- 1 Punkt: weit unterdurchschnittlich
- 2 Punkte: unterdurchschnittlich
- 3 Punkte: durchschnittlich
- 4 Punkte: überdurchschnittlich
- 5 Punkte: in herausragendem Maße

Somit können insgesamt je Bewerbung maximal 55 (Gewerbegrundstück) bzw. 60 Punkte (Mischgewerbegrundstück) anhand der Kriterien vergeben werden.

(3) Jedes Gemeinderatsmitglied vergibt darüber hinaus noch 0-15 Punkte je Bewerber für den Gesamteindruck der Bewerbung in Bezug auf den Mehrwert für die Gemeinde bei Ansiedlung des jeweiligen Gewerbebetriebes. Somit können insgesamt je Bewerbung maximal 70 (Gewerbegrundstück) bzw. 75 Punkte (Mischgewerbegrundstück) anhand Kriterien einschließlich Gesamteindruck vergeben werden.

(3) Die Punktevergabe erfolgt durch die Mitglieder des Gemeinderates nach freier Einschätzung und Bewertung der einzelnen Kriterien mit Hilfe eines Bewertungsblattes. Eine Bindung an die jeweilige Vergabeempfehlung der Verwaltung besteht nicht.

(4) Nach der Auswertung der erfolgten Bewertungen und Bildung einer Punktereihenfolge für die Bewerbungen auf die einzelnen Gewerbeflächen, erfolgt der Vergabebeschluss für die einzelnen Parzellen an die jeweils punkthöchsten Bewerber. Im Falle eines Punktgleichstandes bei Bewerbern um dieselbe Gewerbefläche, erfolgt zwischen diesen Bewerbern eine gesonderte Abstimmung des Gemeinderates über die Vergabe bzw. die Wertungsreihenfolge.



(5) Sämtliche Bewerber werden über ihr jeweiliges Ergebnis bei der Zuschlagserteilung schriftlich informiert.

(6) Die Verwaltung wird mit den Bewerbern, die den Zuschlag erhalten haben, den notariellen Kaufvertrag – unter Beachtung der unter Ziffer VI. genannten Vertragsregelungen – vorbereiten und die Kaufverträge vor der Beurkundung dem Gemeinderat zur Genehmigung vorlegen.

(7) Sollte der Bewerber, der den Zuschlag für die jeweilige Parzelle erhalten hat,

a) seinen Antrag auf Kauf des ihm zugeteilten Grundstücks vor der notariellen Beurkundung zurückziehen, oder

b) die notarielle Beurkundung des Grundstücksverkaufes nach dem erfolgten Vergabeverfahren trotz schriftlicher, erfolgloser Fristsetzung durch die Gemeinde Hettstadt an den Bewerber, nicht innerhalb einer angemessenen Frist (max. 3 Monate) vornehmen und dies durch den Bewerber verursacht sein bzw. er sich dieses Verhalten zurechnen lassen muss, verliert der Bewerber seinen Anspruch auf die Grundstückszuteilung ersatzlos und wird bei der Grundstücksvergabe in dem entsprechenden Gewerbegebiet nicht mehr berücksichtigt.

Der Bewerber haftet der Gemeinde Hettstadt in diesem Fall zudem für möglicherweise durch die Vertragsvorbereitung entstandene Kosten (z. B. Notargebühren, etc.).

(8) Im Falle des Abs. 7 rückt der nächste Bewerber, in der Punktereihenfolge der Bewerbungen für diese Parzelle automatisch für den ausscheidenden Bewerber nach und erhält den Zuschlag für diese Parzelle. Die Verwaltung wird den nachrückenden Bewerber hierüber informieren.

## VI. Vertragsbedingungen, Konditionen

### 1. Allgemeines

(1) Die Grundstücksveräußerung an den Erwerber erfolgt zu dem vom Gemeinderat bestimmten Kaufpreis je qm erschlossene Grundstücksfläche, für **Gewerbegrundstück 160,00€/m<sup>2</sup>** bzw. für **Mischgewerbegrundstück 210,00€/m<sup>2</sup>**.

Übersteigt die Geschossfläche ein  $\frac{1}{4}$  der Grundstücksfläche kann die Gemeinde jederzeit Erschließungskosten nachveranlagern.

(2) Die Fälligkeiten des Kaufpreises sowie etwaiger Erschließungs- und/oder Anliegerbeiträge im weitesten Sinne, sind im notariellen Kaufvertrag zu regeln.

(3) Ratenzahlungen oder Stundungen des Kaufpreises und der eventuell anfallenden Erschließungs- und/oder Anliegerbeiträge im weitesten Sinne werden nicht zugelassen.

### 2. Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Hettstadt, auf dem Vertragsgrundbesitz den Bau von einem oder mehreren Betriebsgebäuden innerhalb von 3 Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung fertigzustellen oder diese/s durch einen vom Erwerber zu bestimmenden Dritten errichten und fertigstellen zu lassen. Bei Mischgewerbegrundstücken bezieht sich diese Verpflichtung auf den gewerblichen und ggf. privaten Teil/Wohnzweck der Bebauung.

Im Kaufvertrag wird ein Wiederkaufsrecht für die Gemeinde bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung geregelt.



### **3. Falsche Angaben des Bewerbers**

(1) Sofern der Erwerber im Antrags- / Fragebogen für den Erwerb im Rahmen der Vergabe des Vertragsgrundstücks auf vergaberelevante Fragen vorsätzlich falsche Angaben gemacht oder vorsätzlich vergaberelevante Tatsachen verschwiegen hat und dies zu einem Zeitpunkt durch die Gemeinde Hettstadt festgestellt wird, in dem deren Rechte (Wiederkaufsrecht) noch bestehen, steht der Gemeinde Hettstadt ebenfalls ein Wiederkaufsrecht am Grundstück zu.

(2) Unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufsrechts wird zudem eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % der jeweiligen Kaufpreissumme, mindestens jedoch 30.000 EUR vom Erwerber an die Gemeinde Hettstadt zur Zahlung fällig.

(3) Die Vertragsstrafe ist nach schriftlicher Anforderung durch die Gemeinde Hettstadt innerhalb von vier Wochen zur Zahlung fällig.

### **4. Kosten der Beurkundung, des grundbuchamtlichen Vollzuges**

Der Erwerber übernimmt sämtliche Kosten der notariellen Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges.

### **5. Inkrafttreten**

Diese Richtlinie tritt am 26.04.2023 in Kraft.

Hettstadt, den 26.04.2023

Andrea Rothenbacher  
Erste Bürgermeisterin Gemeinde Hettstadt