Gemeinde Pöcking

VERGABERICHTLINIE DER GEMEINDE PÖCKING
VON GEMEINDLICHEN GEWERBEGRUNDSTÜCKEN IM GEWERBEGEBIET SCHMALZHOF
VOM 25.09.2025

Die Gemeinde Pöcking (nachfolgend Gemeinde genannt), gibt sich folgende Vergaberichtlinien, um die Veräußerung des gemeindlichen Gewerbegrundstückes Fl.Nr. 1136/4, Gemarkung Pöcking, mit einer Größe von ca. 3.259 m² zuzüglich 10 Stellplätzen, Erschließungsstraße und Ortsrandeingrünung im Bereich des Gewerbegebietes Schmalzhof an der Gewerbeallee zu regeln. Das Grundstück kann gegebenenfalls auch parzelliert werden.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schmalzhof".

I.

Grundstücke, Preisfestsetzung

(1) Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 3.259 m² zuzüglich 10 Stellplätzen, Erschließungsstraße und Ortsrandeingrünung. Die Gemeinde wird zur späteren Veräußerung die Grundstücksparzellen mit den jeweiligen Flächengrößen nennen. Es werden im Laufe des Verfahrens - je nach Nachfrage und Flächenwunsch - dann konkrete Grundstücksparzellen gebildet werden.
(2) Der vom Gemeinderat festgelegte Grundstückspreis beläuft sich auf 560 €/m² für Nettobauflächen und 390 €/m² für Flächen Stellplätze und Ortseingrünung.
(3) Bei einer Veräußerung des Grundstücks im Erbbaurecht beträgt der Erbbauzins jährlich 4,5 Prozent des Grundstückswerts. Der Erbbauzins wird währungssicher ausgestaltet (Verbraucherindex).
(4) Der Kaufpreis beinhaltet die straßenmäßige Erschließung, nicht jedoch Beiträge für weitere Sparten (z.B. Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc.). Diese werden satzungsgemäß bzw. gemäß den jeweiligen Vertragsbedingungen erhoben bzw. abgelöst.

II.

Bewerbungsverfahren

(1) Die Gemeinde wird den Beginn und das Ende des Bewerbungsverfahrens bekanntmachen. Die Bewerbungsunterlagen können in digitaler Form über den Internetauftritt der Gemeinde heruntergeladen werden.

Die Bewerbung ist per Mail an folgende E-Mail Adresse zu richten:

Bauamt@poecking.de.

Die Bewerber erhalten von der Gemeinde eine kurze Bestätigung hinsichtlich des ordnungsgemäßen Einganges der Bewerbung.

(2) Der Bewerber um ein gemeindliches Gewerbegrundstück hat für die Bewerbung den von der Gemeinde hierfür zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogen zu nutzen.
(3) Der Bewerber hat die Größe der gewünschten Gewerbefläche nebst Kennzeichnung im beigefügten Lageplan mit Angabe des Flächenbedarf zu benennen (es kann auch die gesamte gemeindliche Fläche benannt werden). Zu beachten sind die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf.
(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 und Nachweise (z.B. Jahresabschlüsse, Baupläne etc.) in Kopie beizufügen.
(5) Der Gemeinde steht es frei, zusätzlich ergänzende Nachweise vom Bewerber innerhalb einer angemessenen Frist an- bzw. nachzufordern, wenn die eingereichten Nachweise nicht aussagekräftig sind. Eine Verpflichtung zur Einholung ergänzender Nachweise seitens der Gemeinde besteht jedoch nicht.
(6) Die Gemeinde ist zudem berechtigt, vom Bewerber auch Nachweise aus den letzten 3 Jahren 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,
   a) für die Bewerbung nicht der von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogen genutzt wird,
   b) der Bewerber die von der Gemeinde an- und nachgeforderte Unterlagen bzw. Nachweise nicht oder nicht fristgerecht vorlegt,
   c) dass vom Bewerber geplante Vorhaben nicht den von der Gemeinde bekanntgegebenen Anforderungen des Bebauungsplans für das Gebiet entspricht und daher bauplanrechtlich nicht bzw. nicht ohne Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt werden kann.
(8) Im Falle der Zurückweisung wird der Bewerber über die Zurückweisung und die hierfür maßgebenden Gründe schriftlich informiert.

III.

Vergabeverfahren

(1) Das Vergabeverfahren für die Gewerbegrundstücke gliedert sich in 3 Stufen
   1. Auf Grundlage der vorliegenden Angebote wird die Gemeinde die Einteilung, Zuteilung der Grundstücke vornehmen. Alle eingegangenen Bewerbungen werden durch die Verwaltung und gwt Starnberg GmbH geprüft und in einer Bewertungsmatrix zusammengestellt.
   2. Vergabebeschluss des Gemeinderates auf Grundlage der Empfehlung der Bewertungsmatrix.
   3. Abschluss des notariellen Kauf-/Erbbauvertrages über das Grundstück mit dem Erwerber.
(2) Ein Verkauf der Gesamtfläche an einen Bewerber ist bei Vorlage eines für die Gemeinde interessanten Konzepts möglich.
(3) Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung einer gemeindlichen Gewerbefläche besteht für den einzelnen Bewerber nicht. Insbesondere behält sich die Gemeinde vor, von der

Punktvergabe in der Bewertungsmatrix abzuweichen, soweit ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Bebauung von den übrigen Bewerbungen heraussticht.

IV.
Bewertungskriterien

(1) Der Gemeinderat beschließt mit dieser Vergaberichtline die folgenden Vergabekriterien zur Bewertung der eingehenden Bewerbungen:

Arbeitsmarkt / Ehrenamt: 10%	**10**
- Erwerbstätige aus dem Ort / Ausbildungsplätze	5
- Ehrenamtl. Engagement für / in der Gemeinde	5
Wirtschaftskraft: 50%	**50**
- Gewerbesteuerleistung	40
- Umsatzentwicklung	10
Umweltschutz / ökologisches Wirtschaften: 10%	**10**
- Ökologisches Wirtschaften / geplante Umweltschutzmaßnahmen	10
Veränderungsbedarf: 10%	**10**
- Unternehmen aus Pöcking und der angrenzenden Region (Radius 20 km um Pöcking) mit Expansionsbedarf bzw. die den bisherigen Standort verlassen müssen	10
Bebauungs-/Flächenkonzept: 20%	**20**

(2) Die Verwaltung und die gwt Starnberg GmbH sichten zunächst die eingegangenen Bewerbungen und fordern gegebenenfalls erforderliche Unterlagen an. Dann wird nach den genannten Kriterien eine Bewertungsmatrix erstellt.

(3) Aus der in der Bewertungsmatrix dargestellten Punktebewertung erarbeitet die Verwaltung einen Beschlussvorschlag für die Vergabe durch den Gemeinderat. Eine Bindung an die jeweilige Vergabeempfehlung besteht nicht.

(4) Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Grundstücke durch Zuschlagsbeschluss mit einfacher Mehrheit der anwesenden Gemeinderatsmitglieder.

(5) Die Bewerber, welche den Zuschlag durch Beschluss des Gemeinderates erhalten haben, werden unverzüglich schriftlich kontaktiert. Sämtliche anderen Bewerber wird ihr jeweiliges Ergebnis ebenfalls schriftlich mitgeteilt. Ein weitergehender Auskunftsanspruch, insbesondere zur Bepunktung bei einzelnen Bewertungskriterien besteht nicht.

(6) Die Gemeinde wird mit den Bewerbern, die den Zuschlag erhalten haben, den notariellen Kaufvertrag/Erbbauvertrag – unter Beachtung der unter Abschnitt V. genannten Vertragsregelungen – abschließen.

(7) Sollte der Bewerber, der den Zuschlag erhalten hat,

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

b) die notarielle Beurkundung des Vertrages nach dem erfolgten Vergabeverfahren trotz schriftlicher, erfolgloser Fristsetzung durch die Gemeinde Pöcking 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 Platzvergabe in dem Gewerbegebiet nicht mehr berücksichtigt. Der Bewerber haftet der Gemeinde Pöcking in diesem Fall zudem für möglicherweise durch die Vertragsvorbereitung entstandene Kosten (z.B. Notargebühren, etc.).

(8) Im Falle der Nr.7 rückt der nächste Bewerber in der Punktreihenfolge für das betroffene Grundstück für den ausscheidenden Bewerber nach. Der Gemeinderat hat über diese Nachvergabe erneut Beschluss zu fassen. Die Verwaltung wird den nachrückenden Bewerber hierüber informieren.

V.

Vertragsbedingungen, Konditionen

1. Allgemeines

(1) Die Grundstücksveräußerung an den Erwerber erfolgt zu dem vom Gemeinderat bestimmten Konditionen je qm-Grundstücksfläche. Der Gemeinderat wird festlegen, ob die Veräußerung im Rahmen eines Verkaufs oder Erbbaurechts erfolgt. Der Kaufpreis/Erbbauzins beinhaltet nicht eventuell anfallende Erschließungs-, Herstellungs- oder sonstige Anliegerbeiträge im weitesten Sinne. Diese werden satzungsgemäß erhoben bzw. abgelöst.

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

(3) Die in der Bewerbung enthaltenen Angaben werden Vertragsbestandteil. Die aufgezählten Kriterien sind nicht als abschließend zu betrachten.

2. Bauverpflichtung / Bauumfang / Betriebsverpflichtung / Veräußerungsbeschränkung

(1) Der Bewerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, spätestens 1 Jahr ab dem Tag der Beurkundung den Bauantrag bzw. eine Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren bei der Gemeinde vorzulegen. Der Bewerber verpflichtet sich, spätestes 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Erklärung der Gemeinde im Genehmigungsfreistellungsverfahren, dass kein Baugenehmigungsverfahren verlangt wird oder nach Ablauf der Monatsfrist im Genehmigungsfreistellungsverfahren mit dem Bau der Betriebsgebäude für einen Gewerbebetrieb zu beginnen und dies innerhalb von 2 Jahren fertigzustellen.

(2) Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes resultierende mögliche Bruttogeschossfläche ist zu mindestens 90% zu errichten.

(3) Eine Wohnfunktion in dem zu errichtenden Gebäude(n) ist nicht zulässig.

(4) Mindestens 51% der vom Erwerber erstellten Nutzfläche sind vom Erwerber selbst oder einer vom Erwerber geführten Unternehmung oder einer Unternehmung, an der der Erwerber zu mindestens 51% beteiligt ist, für mindestens 10 Jahre (ab dem Datum der

Fertigstellung) zu nutzen. Die Unternehmung muss dann ihren steuerlichen Sitz in Pöcking haben bzw. den steuerlichen Sitz in Pöcking beibehalten.

(5) Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, das von ihm erworbene Grundstück für die Dauer von 10 Jahren ab dem Tag der Fertigstellung des bzw. der Betriebsgebäude(s), nicht zu veräußern oder in anderer Art als durch Unterhaltung eines Gewerbebetriebes gemäß Nr. 2 zu nutzen.

(6) Änderungen der in (1)-(4) dargestellten Vereinbarungen bedürfen auf Antrag des Erwerbers der Zustimmung des Gemeinderates.

3. Wiederkaufsrecht/Heimfallrecht

(1) Für den Fall, dass vom Erwerber gegen die Verpflichtungen nach Nr. 2 und /oder Nr. 3 verstoßen wird, steht der Gemeinde ein Wiederkaufsrecht/Heimfallrecht zum vereinbarten damaligen Grundstückspreis (ohne Ausgleichung eines etwaigen Geldwertverfalls) zu.

(2) Ferner sind dem Erwerber etwa von ihm bereits gezahlte Erschließungs- und Anliegerbeiträge im weitesten Sinne zu erstatten (ohne Ausgleich eines etwaigen Geldwertverfalls).

(3) Der Verkehrswert etwa bereits errichteter Gebäude zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes/Heimfallrechts wird erstattet. Der Verkaufswert wird durch den Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg (bzw. staatlich anerkannter Gutachter) für beide Vertragsteile auf Kosten des Erwerbers ermittelt. Der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten wird dadurch nicht ausgeschlossen.

(4) Die Ausübung des Wiederkaufsrechts/Heimfallrechts kann
   a) Bei einem Verstoß gegen die Bauverpflichtungen (Ziffer 2; Jahresfrist Vorlage Bauantrag, ½ Jahresfrist für den Baubeginn nach Baugenehmigung, Zweijahresfrist für Fertigstellung)) bzw.
   b) Bei einem Verstoß gegen die Betriebsverpflichtung / Veräußerungsbeschränkung (Ziffer 3) nur innerhalb einer Frist von sechs Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem die Gemeinde von dem Verstoß bzw. den Verkaufs- oder Übertragungsfall Kenntnis erlangt,

   erfolgen.

   Das Wiederkaufsrecht/Heimfallrecht wird durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Grundstückseigentümer ausgeübt. Durch die Ausübungserklärung kommt der entsprechende Kaufvertrag zustande.

(5) Die Gemeinde ist berechtigt, das Wiederkaufsrecht/Heimfallrecht selbst auszuüben oder die Rechte hieraus an einem von ihr zu benennenden Dritten abzutreten. Eine Verpflichtung der Gemeinde zur Ausübung des Wiederkaufsrechts/Heimfallrechts besteht in keinem Fall.

(6) Die Kosten der Ausübung des Wiederkaufsrechts/Heimfallrechts, insbesondere die Kosten der Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges sowie die anfallende Grunderwerbssteuer und etwaige anfallende Kosten der Lastenfreistellung hat der Erwerber zu tragen.

(7) Die Sicherung des Wiederkaufsrechts/Heimfallrechts wird entsprechend grundbuchlich gesichert.

4. Rangrücktrittsverpflichtung

Die Gemeinde verpflichtet sich, auf Verlangen und auf Kosten des Erwerbers, mit dem Wiederkaufsrecht/Heimfallrecht am Vertragsgrundstück zugunsten bestellter

Grundpfandrechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Erwerbers des Vertragsgrundbesitzes bzw. der Kosten des auf dem Vertragsgrundstück zu errichtenden Bauwerks samt Planungskosten und etwaiger Erschließungs- und Anliegerbeiträge dienen.

Voraussetzung ist, dass das Grundpfandrecht zugunsten eines Kreditinstitutes mit Sitz in Deutschland bestellt wird und sich dieses auf Verlangen gegenüber der Gemeinde verpflichtet, eine Valutierung nur zu den vorgenannten Zwecken vorzunehmen und das Grundpfandrecht entweder nicht abzutreten oder die eingegangenen Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern, die auch wieder Kreditinstitute mit Sitz in Deutschland sein dürfen, aufzuerlegen. Jede Sicherung anderer Verbindlichkeiten bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

5. 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 festgestellt wird, bei dem Rechte (Wiederkaufsrecht/Heimfallrecht) noch bestehen, steht der Gemeinde ebenfalls ein Wiederkaufsrecht/Heimfallrecht am Grundstück zu. Die Ausübung erfolgt unter den Voraussetzungen Abschnitt V, Ziffer 3.

(2) Unabhängig von der Ausübung des Wiederkaufsrechts/Heimfallrechts wird zudem eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % der jeweiligen Kaufpreissumme mindestens jedoch 50.000€ vom Erwerber an die Gemeinde Pöcking zur Zahlung fällig.

(3) Die Vertragsstrafe ist nach schriftlicher Anforderung durch die Gemeinde innerhalb von 4 Wochen zur Zahlung fällig.