

# **Ausschreibung von zwei Gewerbegrundstücken in dem Gewerbegebiet „Glaslern“ in der Gemeinde Berglern**

## **1. Grundstücksbeschreibung:**

Die Gemeinde Berglern ist Alleineigentümerin der beiden folgenden Grundstücke, welche zur Errichtung und zum Betrieb eines Gewerbebetriebes im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung veräußert werden sollen:

### **1.1. Grundstück West, Gemarkung Berglern**

Grundbuchstand: Grundbuch des Amtsgerichts 2768

Abteilung II:  
Keine Eintragungen

Abteilung III:  
Keine Eintragungen 1567

Grundstücksgröße: ca. 3.090 m<sup>2</sup>

### **1.2. Grundstück Ost, Gemarkung Berglern**

Grundbuchstand: Grundbuch des Amtsgerichts

Abteilung II:  
Keine Eintragungen

Abteilung III:  
Keine Eintragungen

Grundstücksgröße: ca. 2.485 m<sup>2</sup>

### **1.3. beide Grundstücke**

Lage: Die beiden Grundstücke liegen am nördlichen Rand des Gewerbegebiets. Sie sind von der Straße Zum Burgstall aus erschlossen – eine direkte Zufahrt zur Staatsstraße ist nicht möglich.

Ein Lageplan im Maßstab 1:1.000, in welchem das ausgeschriebene Grundstück eingezeichnet ist, liegt bei.

Baurecht: Der Bebauungsplan Glaslern enthält für das ausgeschriebene Grundstück folgende wesentlichen Festsetzungen: Die zulässige Nutzung ist im Bebauungsplan Gewerbegebiet Glaslern

festgesetzt. Mit Ausnahme von Vergnügungsstätten sind grundsätzlich alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO möglich. Der Lärmschutz ist im Bebauungsplan mit Emissionskontingenten geregelt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Gebäude dürfen 10 m hoch werden. Weitere Regelungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Dieser Bebauungsplan ist im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg oder auf der Homepage der Gemeinde Berglern ([www.berglern.de](http://www.berglern.de)) einsehbar.

### **Gewerbegebiet Glaslern**

Für das Gewerbegebiet Glaslern an der Staatsstraße 2331 hat die Gemeinde im Jahr 2010 den Bebauungsplan aufgestellt. Das Gebiet wurde in den folgenden Jahren erschlossen und innerhalb kurzer Zeit besiedelt. Die Baugrundstücke haben eine Gesamtfläche von 3 ha. Vor allem Handwerksbetriebe sind im Gewerbegebiet Glaslern ansässig: eine Kfz-Werkstatt mit Lackiererei, eine Schlosserei, ein Trockenbaubetrieb, ein Bodenleger, ein Elektriker, eine Holzhandlung, eine Pension und weitere Unternehmen. Die Gemeinde hat im Jahr 2015 den Bebauungsplan für eine Erweiterung des Gewerbegebiets um zwei Parzellen geändert. Die Grundstücke dieser Erweiterung werden mit der vorliegenden Ausschreibung vergeben.

Das Gewerbegebiet soll langfristig bis zum Ortsrand von Berglern erweitert werden. Eine zukünftige Ortsumfahrung von Berglern von der Kreisstraße ED2 zur Staatsstraße und weiter nach Westen würde das Gewerbegebiet kreuzen und ist bei der inneren Erschließung des Gewerbegebiets eingeplant.

## **2. Informationen über die Gemeinde Berglern:**

Die Gemeinde Berglern liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Erding. Erstmals wurde sie um 793 urkundlich erwähnt. Jedoch weisen Ausgrabungen eines Urnenfelderfriedhofes aus der Steinzeit im Jahr 1952 auf eine weitaus frühere Besiedelung hin.

Im Laufe der Zeit wandelte sich Berglern von der einstigen steinzeitlichen Ansiedelung über eine landwirtschaftlich strukturierte Ortschaft hin zu einer modernen und familienfreundlichen Gemeinde.

Viele Vereine und kulturelle Angebote sowie eine hervorragende gemeindliche Infrastruktur bieten erstklassigen Wohnmöglichkeiten. So sind heute in der örtlichen Grundschule acht Klassen untergebracht. In den Kindergärten „Zwingerhaus“ und „Die Strolche“ mehrere Krippen- und Kindergartengruppen, Mittags- und Hortbetreuung.

Auch die grundlegende medizinische Versorgung ist durch jeweils einen Allgemeinarzt und Zahnarzt sichergestellt. Es haben sich zudem einige Ausbildungsbetriebe angesiedelt.

Außerdem liegt die Gemeinde Berglern sehr zentral direkt zwischen den Ballungszentren München, Landshut und Freising. Sie ist durch die nahegelegene A 92 hervorragend an das Autobahnnetz angeschlossen. Der nur wenige Kilometer entfernte Münchener Flughafen bietet weitere Optionen. Berglern ist eine lebens- und liebenswerte Gemeinde, die auch weiterhin nah „am Puls der Zeit“ bleiben wird. Wir wollen erreichen, dass sich noch mehr mittelständische Unternehmen in unserer Gemeinde ansiedeln, damit wir den Gleichklang zwischen Wohnen und Arbeiten verbessern können.

Stand 2020 sind in Berglern 152 Firmen aus den Bereichen Industrie, Einzelhandel, Großhandel, Verkehr und Logistik, Gastgewerbe und Dienstleistungen verzeichnet (Quelle Standortportal Bayern der IHK für München und Oberbayern).

### **3. Zweck der Ausschreibung, Inhalt der Kaufvertrages, Kaufpreis:**

Der Verkauf von Baugrundstücken zur gewerblichen Nutzung ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Die Gemeinde lässt sich dabei unter anderem von dem Ziel leiten, die marktgerechte örtliche Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen. Durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll zudem ein breit gefächertes Angebot wohnortnaher Arbeitsplätze gesichert bzw. erweitert werden. Ein besonderes Augenmerk legt die Gemeinde auf den Erhalt bereits ortsansässiger Betriebe. Schließlich gilt es auch, durch Gewerbeansiedlung mittelbar die wirtschaftlich-finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde Berglern nachhaltig zu sichern.

Auch jungen Betrieben und Gewerbetreibenden sowie Start-Ups soll die Chance gegeben werden, mit einem geeigneten Konzept eine Betriebsstätte zu schaffen.

Es können sich auch mehrere Betriebe zu einer gemeinsamen Gebäudenutzung zusammenschließen (Beispiel Handwerkerhof), um Synergien beim Bauen einschließlich Außenanlagen und der Nutzung und des Betriebs von zentralen Einrichtungen (Heizung, Büros, Sozialräume usw.) zu erhalten.

Die Grundstücke werden nicht für Zwecke zur Errichtung von Spielhallen, Boardinghäusern oder Logistikunternehmer veräußert.

In dem mit der Gemeinde Berglern jeweils abzuschließenden Kaufvertrag haben sich die Bewerber/die Bewerberinnen zu verpflichten,

- das Grundstück innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss mit einem bezugsfertigen Gebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen; und
- in dem Gebäude innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss einen Gewerbebetrieb aufzunehmen und diesen für einen Zeitraum von 10 Jahren aufrechtzuerhalten; und
- das unbebaute oder das bebaute Grundstück bis zum Ablauf der 10-jährigen Bindungsfrist weder ganz noch teilweise an Dritte zu veräußern, an Dritte zu vermieten oder Dritten aus anderem Rechtsgrund zur Nutzung zu überlassen.

Für den Fall, dass der Erwerber/die Erwerberin gegen eine oder mehrere der vorgenannten Verpflichtungen verstößt, wird zugunsten der Gemeinde Berglern ein mit einer Auflassungsvormerkung abgesichertes Wiederkaufsrecht begründet, wobei die Gemeinde Berglern fordern kann, dieses mittels Zahlung eines Ablösungsbetrages abzulösen.

Die Gemeinde Berglern veräußert das Grundstück zu einem Mindestkaufpreis von 120,00 Euro pro Quadratmeter, der dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages entspricht. Hinzu kommen Erschließungskosten nach dem BauGB in Höhe von 35,36 € pro Quadratmeter, für Wasser und Abwasser

insbesondere abhängig von der Grundstücks- und Geschossfläche nach den jeweiligen Beitrags- und Gebührensatzungen.

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

#### **4. Wertung der Bewerbungen:**

Der Kaufpreis ist als Mindestpreis mit 120,- €/m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Kaufpreis allein ist für die Vergabeentscheidung nicht maßgebend. Er darf den Mindestpreis nicht unterschreiten.

Die Gemeinde Berglern legt dazu folgende weitere Kriterien fest:

##### 1. Arbeitsplätze

###### 1.1. Arbeitsplätze in Relation zum Flächenbedarf

Auf Grund der knappen Flächenressourcen wird dem Aspekt der Arbeitsplatzdichte ein großes Gewicht zugerechnet. Es werden alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eines Unternehmens einbezogen, die von der Ansiedlung bzw. Verlagerung betroffen sind. Sozialversicherungspflichtige Teilzeitbeschäftigte werden gemäß ihrem prozentualen Anteil der unternehmensüblichen Arbeitszeit berücksichtigt. Die daraus ermittelte Zahl wird in Bezug zum nachgefragten Flächenbedarf gesetzt. Unberücksichtigt bleiben durch die Verlagerung voraussichtlich neu entstehende Arbeitsplätze. Der besondere Einsatz für Inklusion, Gleichstellung und Beschäftigung älterer Arbeitnehmer\*innen ist darzustellen. Ebenso ist Voraussetzung, dass die Beschäftigten des Unternehmens tarifgebunden bzw. übertariflich entlohnt werden, soweit für die jeweilige Branche ein Tarif existiert.

###### 1.2. Ausbildungsplätze

Ziel ist es, Ausbildung zu fördern und somit einem Fachkräftemangel entgegenzusteuern. Die zum Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung im Unternehmen besetzten Ausbildungsplätze werden in Relation zum nachgefragten Flächenbedarf gesetzt.

##### 2. örtliche/wohnnah Versorgung mit Gütern und/oder Dienstleistungen

##### 3. innovatives Unternehmen, Start-Up/ Standortgemeinschaft mehrerer Betriebe

Auch jungen Betrieben und Gewerbetreibenden soll die Chance gegeben werden, mit einem geeigneten Konzept eine Betriebsstätte zu schaffen. Dazu ist die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts und/oder eines geprüften Businessplans vorzulegen.

Es können sich auch mehrere Betriebe zu einer gemeinsamen Gebäudenutzung zusammenschließen (Beispiel Handwerkerhof), um Synergien beim Bauen einschließlich Außenanlagen und der Nutzung und des Betriebs von zentralen

Einrichtungen (Heizung, Büros, Sozialräume usw.) zu erhalten. Ein aussagefähiger Konzeptplan ist dabei vorzulegen.

#### 4. Umsatzentwicklung

Gesunde und wachstumsstarke Unternehmen sollen auf Grund umfangreicher Investitionen nicht benachteiligt werden. Als Bewertungsgrundlage wird die durchschnittliche jährliche Veränderung des Umsatzes der letzten fünf Jahre, bezogen auf den Zeitpunkt der Verfahrenseröffnung, verwendet.

#### 5. Veränderungsbedarf

Beim Veränderungsbedarf soll der derzeitige Stand des Betriebs dargelegt werden. Daraus ist der das Entwicklungskonzept und das Entwicklungspotential darzustellen und zu beschreiben.

#### 6. Ökologie, Umwelt, Immissionen, Energie

Die umweltrelevanten Aspekte einer Bebauung und Betrieb eines gewerblichen Unternehmens gelangen immer mehr in den Focus der Gesetzgebung und der Gesellschaft. Diese Punkte sind hinsichtlich ökologischer, energiesparender und flächensparender Bauweise sowie der möglichen auftretenden Emissionen zu beschreiben. Auch weiterführende Maßnahmen zu den Umweltbelangen sollen angegeben werden.

#### 7. ausgeschlossene Betriebe

Spielhallen, Boardinghaus, Logistiker

Insbesondere kommt es der Gemeinde Berglern auf die Kriterien 1, 2 und 4 an, um die genannten Ziele zu erreichen.

### **5. Abgabefrist, Inhalt der Bewerbungen:**

Interessenten haben ihre Bewerbung bis spätestens **14.12.2020** bei der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg, Gemeinde Berglern, Marktplatz 8, 85456 Wartenberg, schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit der deutlichen Aufschrift „Bewerbung Gewerbegrundstück Glaslern“ und in deutscher Sprache einzureichen. Die Bewerbungen müssen zwingend folgende Mindestinhalte aufweisen:

- Angaben zur Person des Erwerbsinteressenten (Rechtsform, Vertretungsverhältnisse, Vorname, Name, Adresse, Telefon, E-Mail)
- Nennung eines Kaufpreisangebots in Euro pro Quadratmeter
- detaillierte Beschreibung des geplanten Betriebes, wobei insbesondere auf die unter vorstehender Ziffer 3. als Bewertungskriterien aufgeführten Punkte einzugehen ist
- bei bereits ortsansässigen Betrieben:  
Darlegung, warum eine Bewerbung für ein weiteres Gewerbegrundstück erfolgt

- bei geplanter Unternehmensneugründung:  
Vorlage einer vorläufigen Finanzierungszusage sowie Vorlage eines geprüften Businessplans
- bei „Standortgemeinschaften“:  
Darstellung der beabsichtigten gemeinschaftlichen Grundstücks-/Gebäudenutzung sowie Darlegung angestrebter Synergieeffekte

## **6. Ansprechpartner:**

Rückfragen sind zu richten an:

Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg  
Gemeinde Berglern  
Herrn Werner Christofori  
Marktplatz 8  
85456 Wartenberg  
Tel.: 08762 7309-110  
Fax: 08762 7309-6110  
E-Mail: [werner.christofori@vg-wartenberg.de](mailto:werner.christofori@vg-wartenberg.de)

## **7. Sonstige Informationen zur Ausschreibung:**

Die Gemeinde Berglern behält sich die Entscheidung vor,

- ob,
- wann,
- an wen und
- zu welchen Bedingungen

die ausgeschriebenen Grundstücke veräußert werden.

Der Gemeinde Berglern bleibt es insbesondere unbenommen, fehlende Informationen nachzufordern und mit Erwerbsinteressenten nachzuverhandeln.

Mittels der Ausschreibung sollen Erstangebote von Erwerbsinteressenten eingeholt werden. Rechtliche Bindungen leiten sich weder aus der Ausschreibung noch aus den Erstangeboten ab. Folglich können Erwerbsinteressenten aus der Nichtberücksichtigung ihrer Erstangebote keine Ansprüche gegen die Gemeinde Berglern ableiten. Andererseits kann die Gemeinde Berglern von den Erwerbsinteressenten keinen Grundstückskauf auf Basis der Erstangebote verlangen.

## **8. Anlage:**

Lageplan für die ausgeschriebenen Grundstücke im Maßstab 1:1.000