

Kriterienkatalog Fragebogen für gewerbliche Flächen in West I und II

Präambel

Der Markt Allersberg plant im Rahmen der Bauleitplanung die Ausweisung gewerblicher Flächen im Rahmen des Sondergebiets Allersberg West I (brutto rund 19 ha) sowie des Gewerbegebiets Allersberg West II (brutto rund 11 ha).

Mit dem Erwerb der hierfür notwendigen Flächen, der Planung, Erschließung und Vermarktung wurde das – unter Anderem hierfür gegründete – Kommunalunternehmen Allersberg (KU Allersberg, 100% ige Tochter des Marktes Allersberg) beauftragt. Die Flächen West II befinden sich vollumfänglich im Besitz des KU Allersberg.

Hinsichtlich West I befinden sich die überplanten Flächen überwiegend im Besitz des KU Allersberg, die restlichen Flächen im Besitz der Marktgemeinde.

Zur Vermarktung der Flächen und Auswahl der Käufer bzw. anzusiedelnden Unternehmen hat der Marktgemeinderat nachfolgende Bewertungsmatrix / Kriterienkatalog beschlossen, welcher dem KU Allersberg als Basis für die Vergabeentscheidung dienen soll.

Die Erfordernisse nach Klarheit, Transparenz, Diskriminierungsfreiheit und Chancengleichheit sollen erfüllt werden, indem möglichst objektive, leicht nachzuvollziehende und überprüfbare Daten von Unternehmen in einem Fragebogen zum Zwecke eines einheitlichen Vergabeverfahrens erhoben werden. Neben dem Vergabegegenstand sollen die inhaltlichen Auswahlkriterien, auf deren Basis die Vergabeentscheidung selbst erfolgt, nicht jedoch der Berechnungsmodus mit der jeweiligen Gewichtung der einzelnen Kriterien, gegenüber den Ansiedlungsinteressenten offengelegt werden.

Da sich der Vergabegegenstand (West I bzw. West II) in seinen späteren Nutzungsmöglichkeiten entsprechend deutlich voneinander unterscheidet, hat sich der Gemeinderat für getrennte „Vergabeverfahren“ (West I und West II) entschieden. Da sich auch die Ausgangslage bei möglichen Interessenten ebenfalls deutlich voneinander unterscheiden kann, sollen getrennte „Vergabeverfahren“ und damit getrennte Fragenkataloge für die Kategorien „Projektentwickler/Makler/Bauträger“ (unter Berücksichtigung möglicher Endnutzer/Mieter) bzw. die Kategorie „Eigennutzer“ (Erwerb als Eigentümer mit anschließender gewerblicher Eigennutzung) erstellt werden.

Ziele sind unter Anderem

- Erzielen von Verkaufserlösen aus dem Grundstücksverkauf,
- die dauerhafte Steigerung gemeindlicher Einnahmen aus Steuern / Gebühren,
- das Schaffen von Arbeits- und Ausbildungsplätzen für die Region,
- die Stärkung des heimischen Wirtschafts- und Wohnstandorts
- die zügige Entwicklung/Erschließung der vorhandenen Flächen durch eine Planungsrisiken vermeidende und rechtssichere weitere Planung
- die zügige Refinanzierung der Investitionskosten des KU Allersberg sowie der Verbesserung der Finanzsituation innerhalb der Marktgemeinde Allersberg

Vergabegenstand

Gewerbliche Flächen in West I:

Als nichtangebundener Standort nach dem LEP handelt es sich laut Bauleitplanung um ein Sondergebiet für Logistik, so dass hier ausschließlich Logistikunternehmen oder Logistik-/Verteilzentren größerer Unternehmen angesiedelt werden können. Details zu den sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Möglichkeiten sind dem öffentlich zugänglichen Entwürfen des Bebauungsplans zu entnehmen, insbesondere Vorgaben zu

- Maximalen Höhe der Gebäude
- Einschränkungen durch 110 KV Leitung
- Vorhandene Erschließung Verkehrsanlagen
- Einschränkungen bei Lärm usw.
- Dachbegrünung bzw. Photovoltaik

Gewerbliche Flächen in West II:

Als angebundener Standort nach dem LEP wurde es in der Bauleitplanung als Gewerbegebiet definiert.

Details zu den sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Möglichkeiten sind dem öffentlich zugänglichen Entwürfen des Bebauungsplans zu entnehmen, insbesondere Vorgaben zu

- Maximalen Höhe der Gebäude
- Vorhandene Erschließung Verkehrsanlagen
- Einschränkungen bei Lärm usw.
- Dachbegrünung bzw. Photovoltaik
- Ausgeschlossene Gewerbearten.

Die Verwaltung steht hier für Auskünfte bereit. Ansprechpartner für Fragen zur Bauleitplanung ist Bauamtsleiter Herr Gunther Pfahler (gunther.pfahler@allersberg.de; TelNr. 09176/509-34)

Weiterführende Informationen zu den Bebauungsplanentwürfen:

West I: <https://www.allersberg.de/westi/>

West II: <https://www.allersberg.de/westii/>

Vergaberegeln

- Dieses Vergabeverfahren wird in geeigneter Weise EU – weit bekanntgegeben.
Für die Abgabe der einzureichenden Unterlagen wird eine Frist von 2 Monaten ab Veröffentlichung festgesetzt, d.h. eine Bewerbung ist **bis zum 19.03.2021** möglich.
- Bewerber, bei denen sich aus dem Fragebogen heraus bereits ergibt, dass sie die Vorgaben des Bebauungsplans überhaupt nicht oder mehr als nur geringfügig nicht einhalten können, scheiden automatisch aus dem Auswahlverfahren aus.
- Bewerber, deren Angebot zum Kaufpreis inkl. Erschließungskosten nach Marktsondierung bzw. Bewertung der eingehenden Angebote deutlich unterhalb des tatsächlich zu erzielenden Verkehrswerts der zu vergebenden Grundstücke liegt, scheiden unter Hinweis auf das Gebot der Gemeindeordnung, gemeindliche Grundstücke nicht unter Wert verkaufen zu dürfen, ebenfalls aus.
- Konkrete Fragestellungen des Fragebogens sollen mit objektiv belegbaren und nachvollziehbaren Angaben wahrheitsgemäß beantwortet werden; Schätzungen, Circa Angaben oder nicht belegbare Angaben sind (wo nicht vermeidbar) zumindest entsprechend kenntlich zu machen.
- Konkrete Fragestellungen des Fragebogens, die nicht beantwortet werden, werden mit 0 Punkten bewertet
- Konkrete Fragestellungen des Fragebogens, die mit falschen Angaben (bzw. ohne Kenntlichmachung der Schätzung/Nichtbelegbarkeit) beantwortet werden, führen entweder zum Punktabzug, zur Bewertung mit 0 Punkten oder zum Ausscheiden aus dem Bewerbungsverfahren
- Jedem Bewerber steht es frei, sich bei der Verwaltung hinsichtlich des Verständnisses der auszufüllenden Vordrucke bzw. der Interpretation der Kriterien zu erkundigen.
Informationen über die Gewichtung der Kriterien werden jedoch nicht herausgegeben.
Ansprechpartnerin ist Geschäftsleiterin Frau Katrin Müller (katrin.mueller@allersberg.de; TelNr. 09176/509-22).