

# **Richtlinie der Gemeinde Eching zur Vergabe von Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „GE Point Erweiterung“ (Gewerbeflächenrichtlinie GE Point Erweiterung)**

## **I. Anwendungsbereich und Hinweise**

Die vorliegende Gewerbeflächenrichtlinie findet nur Anwendung bei der Vergabe von Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „GE Point Erweiterung“.

**Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde besteht nicht und kann aus dieser Richtlinie auch nicht abgeleitet werden.**

Alle Personenbezeichnungen in der vorliegenden Vergaberichtlinie beziehen sich sowohl auf männliche und weibliche und diverse Personen und Sprachformen und sind stets mit dem Zusatz „(m/w/d)“ zu verstehen.

Die Gemeinde Eching ist sich seiner Verantwortung bei der Vergabe von Flächen aus Gemeindebesitz bewusst. Boden ist ein endliches Gut. Die Gemeinde folgt daher bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken klar definierten Leitlinien und prüft jede Vergabe sorgfältig im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens. Die Vergabe von Grundstücken verfolgt dabei die Ziele einer positiven Gemeindeentwicklung und nicht kurzfristiger monetärer Ansätze.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Vergabe von Grundstücken, in welchem Umfang neue Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen werden.

Positiv wird insbesondere die Schaffung von Ausbildungsplätzen bewertet.

Neuansiedlungen sollen zu keinem Verdrängungswettbewerb bestehender Betriebe und ihrer Arbeitsplätze führen. Positiv wird bewertet, wenn bestehende gewerbliche Nutzungen um weitere Branchen (Ergänzung und Diversifizierung bestehender Angebote) und/oder die Wertschöpfungskette vor Ort erweitert werden.

Im Sinne der Nachhaltigkeit unterstützt die Gemeinde insbesondere Vorhaben die eine hohe Wertschöpfung bzw. Arbeitsplatzzahl in Bezug auf die zur Verfügung stehende Fläche gewährleisten.

Bei der Vergabe von Gewerbeflächen berücksichtigt die Gemeinde auch die aktuelle Situation bei Bestandsobjekten. Die Vergabe von Flächen soll nicht zu zusätzlichen Leerständen führen.

Die Gemeinde unterstützt mit eigenen Flächen keine Vorhaben, die das Wohl und die Lebensqualität der Bürger negativ beeinträchtigen. Das Immissions- und Störpotential des geplanten Vorhabens (überdurchschnittlich hohe LKW-Fahrbewegungen und Immissionen) auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen wird berücksichtigt.

Die Gemeinde unterstützt insbesondere die Entwicklung ortsansässiger Betriebe. Dazu gehört auch die Unterstützung von Neugründungen. Besonderes Augenmerk liegt bei der Förderung von kleinen und mittleren Betrieben.

Die Gemeinde betrachtet bei ihrer Entscheidung auch Faktoren wie wirtschaftliche Stabilität, soziales Engagement, Umweltbewusstsein, Innovations- und Zukunftsfähigkeit (insb. auch Preise und Auszeichnungen).

## II. Baugrundstücke, Kaufpreis und Nebenkosten

Die Gemeinde Eching hat im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes „GE Point Erweiterung“ eine Gesamtfläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup> zu vergeben. Den Zuschlag für einen möglichen Flächenanteil erhält grundsätzlich der Bieter, der aufgrund des Bewerbungsformulars am meisten Pluspunkte (interne Bewertung) gesammelt hat. Die Gemeinde Eching behält sich eine entsprechende Parzellierung aufgrund der eingegangenen Bewerbungen vor.

Für die vorgenannten Gewerbeflächen gelten die Festsetzungen des **Bebauungsplanes „GE Point Erweiterung“**. Die Unterlagen zum Bebauungsplan stehen auf der Homepage der Gemeinde Eching unter [www.eching-ndb.de](http://www.eching-ndb.de) zum Download zur Verfügung.

Der **Kaufpreis** errechnet sich aus dem abgegebenen Höchstgebot je m<sup>2</sup> multipliziert mit der Fläche der zugeteilten Gewerbefläche in m<sup>2</sup> (z.B. Gewerbegrundstück 2000 m<sup>2</sup> x Gebot 200 €/m<sup>2</sup> = 400.000 € Kaufpreis).

Im Kaufpreis enthalten ist der Erschließungsbeitrag nach BauGB. Nicht enthalten sind Herstellungs- u. Verbesserungsbeiträge für die Entwässerung und Wasser nach KAG sowie Kosten für eine archäologische Voruntersuchung.

Die noch anfallenden, individuellen Hausanschlusskosten (Wasser, Strom, Telefon/Internet etc.) sowie **Vertragsnebenkosten** (Notar, Grunderwerbsteuer, Grundbuchamt) trägt der Erwerber.

## III. Bewerbung (Gebotsabgabe) und Vergabeverfahren

### 1. Allgemeines

1.1 Die **Gewerbeflächenrichtlinie** wird auf der Homepage der Gemeinde Eching ([www.eching-ndb.de](http://www.eching-ndb.de)) veröffentlicht.

1.2 Die nach dieser Richtlinie zu vergebenden Gewerbeflächen werden  
- auf der gemeindlichen Homepage ([www.eching-ndb.de](http://www.eching-ndb.de)) zur Bewerbung ausgeschrieben.

1.3 Nachfolgend genannte **Unterlagen zum Baugebiet und zur Bewerbung** können spätestens ab Bewerbungsstart auf der Homepage ([www.eching-ndb.de](http://www.eching-ndb.de)) zum Download abgerufen werden:

- Gewerbeflächenrichtlinie GE Point Erweiterung
- Formular „Bewerbungsbogen“
- Formular „Finanzierungsbestätigung“
- Formular „Versicherung Vollständigkeit der Unterlagen“
- Bebauungsplan GE Point Erweiterung

Auf Anfrage können die vorgenannten Dokumente ab Bewerbungsstart auch zu den regulären Öffnungszeiten bei der Gemeinde Eching, Viecht, Hauptstraße 12, 84174 Eching, Zimmer Nr. 11, Tel. 08709/9247-22, eingesehen, abgeholt oder angefordert werden. Bitte beachten Sie, dass für Bewerbungen in Papierform eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 50 Euro anfällt. Eine Wertung der Bewerbung erfolgt nur, wenn die Gebühr bis zum Bewerbungsende bei der Gemeinde Eching eingegangen ist.

1.4 Der gesamte Vergabeprozess wird elektronisch über die E-Mail-Adresse [grundstuecke@eching-ndb.de](mailto:grundstuecke@eching-ndb.de) abgewickelt. Dennoch sind auch schriftliche Bewerbungen möglich.

## 2. Bewerbung

2.1 Die **Bewerbungsfrist** beginnt am **01.08.2025** und endet am **30.09.2025 23:59 Uhr**. Beginn und Ende der Bewerbungsfrist werden auf der gemeindlichen Homepage ([www.eching-ndb.de](http://www.eching-ndb.de)) bekanntgegeben. Nicht fristgerecht eingegangene Bewerbungen werden im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt.

2.2 Bewerbungen sind nur auf dem speziell dafür vorgesehenen **Bewerberfragebogen** und innerhalb der Bewerbungsfrist zulässig. Der Bewerberfragebogen ist wahrheitsgemäß, vollständig und in deutscher Sprache auszufüllen. Bewusst unvollständige und unrichtige Angaben führen zum **Ausschluss vom Vergabeverfahren**.

2.3 Der Bewerbung sind die von der Gemeinde Eching zur Verfügung gestellten Formulare **„Bewerberfragebogen“**, **„Versicherung Vollständigkeit Unterlagen“**, zwingend beizufügen. Die vorgenannten Formulare sind jeweils von Bewerber und Mitbewerber getrennt auszufüllen und einzureichen.

2.4 Zusätzlich ist der Bewerbung eine aktuelle und belastbare **Finanzierungsbestätigung** einer inländischen Bank für das gesamte auf dem Baugrundstück vorgesehene Bauvorhaben beizufügen. Die Gemeinde Eching stellt hierfür das Formular **„Finanzierungsbestätigung“** zur Verfügung. Die Finanzierungsbestätigung darf zum Bewerbungstichtag (letzter Tag der Bewerbungsfrist) nicht älter als 8 Wochen sein. Erfolgt die Finanzierungsbestätigung auf einem Formular oder Schreiben eines Kreditinstituts, so muss von diesem bestätigt werden, dass der Bewerber in der Lage ist, sowohl den Kaufpreis des Grundstücks als auch die auf dem Baugrundstück vorgesehenen

Baumaßnahme zu finanzieren. Die zugesagte Finanzierungssumme darf 500.000 Euro nicht unterschreiten. Bei einer Finanzierung über Eigenkapital ist ebenfalls eine entsprechende Bankbestätigung vorzulegen. Bestätigungen durch reine Finanzberater (Onlineberater) o. ä. werden nicht akzeptiert.

2.5 Die der Bewerbung nach Ziffer 2.3 und 2.4 beizufügenden Dokumente müssen der Gemeinde Eching spätestens zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen. Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen ist der Bewerber selbst verantwortlich. Sollten die erforderlichen Dokumente nicht fristgerecht vorliegen, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**.

2.6 **Bewerbung per E-Mail:**

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die E-Mail-Adresse [grundstuecke@eching-ndb.de](mailto:grundstuecke@eching-ndb.de) einzureichen.

2.7 **Schriftliche Bewerbungen:**

Sollte eine elektronische Bewerbung nicht möglich oder gewollt sein, ist auch eine **Bewerbung in schriftlicher Form** möglich. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail oder per Brief bestätigt. Für eine schriftliche Bewerbung stellt die Gemeinde Eching den Bewerberfragebogen und sämtliche weitere Formulare in Papierform zur Verfügung (siehe hierzu Ziffer 1.5). Bitte beachten Sie, dass für Bewerbungen in Papierform eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 50 Euro anfällt.

2.8 **Wunschfläche u. Gebotsabgabe:**

Jeder Bewerber kann sich mit seiner Wunschfläche in Wunschlage und seinem Preisgebot bewerben. Das Gebot muss in Euro pro m<sup>2</sup> abgegeben werden. Das **Mindestgebot** beträgt **200 €/m<sup>2</sup>**. Gebote unterhalb des Mindestgebotes können bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden.

### **3. Auswertung und Rangliste**

3.1 Nach Ablauf der Bewerbungsfrist sichtet die Verwaltung die eingegangenen Bewerbungen. Berücksichtigt werden alle fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen, welche die Teilnahmevoraussetzungen nach Ziffer IV. erfüllen.

3.2 Den Zuschlag für die jeweilige Gewerbefläche erhält grundsätzlich der Bieter, der die meisten Pluspunkte aufgrund seiner Bewerbung erhalten hat.

### **4. Zuteilungsphase**

4.1 Nach Abschluss der Angebotsauswertung werden die Bewerber elektronisch per E-Mail oder schriftlich durch die Gemeinde Eching über das Ergebnis der **vorläufigen Zuteilung und damit verbundenen Reservierung** der Bauplätze informiert. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass es zur Verbindlichkeit der Zuteilungsentscheidung noch eines Gemeinderatsbeschlusses bedarf.

4.2 Die Bewerber müssen anschließend innerhalb einer von der Gemeinde Eching zu benennender Frist verbindlich erklären, ob sie die zugeteilte Gewerbefläche

erwerben wollen (**Kaufabsichtsäußerung**). Die Erklärung kann per E-Mail oder schriftlich erfolgen. Erfolgt seitens des Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsäußerung, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen**. Sollten Bewerbungen zurückgenommen werden, so werden die freigewordenen Gewerbeflächen weiteren Bewerbern angeboten (siehe Ziffer 3.2).

4.3 Über die **endgültige Zuteilung** entscheidet der Gemeinderat. Die Bewerber, denen ein Grundstück im Verfahren zugeteilt werden konnte, werden im Anschluss schriftlich über die Zuteilungsentscheidung des Gemeinderates informiert.

4.4 Es besteht kein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Gewerbegrundstückes.

## 5. Kaufvertragsabschluss

5.1 Im Anschluss an die Zuteilung der Gewerbegrundstücke vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen eine Gewerbefläche zugeteilt werden konnte, **Notartermine** zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge. **Die Kaufpreiszahlung hat zwingend noch im Jahr 2025 erfolgen.**

5.2 Findet der Beurkundungstermin zum Abschluss des Kaufvertrages, aus Gründen die der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb von zwei Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentscheidung nicht statt, **so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage.**

## IV. Teilnahmevoraussetzungen

Beim Bewerbungsverfahren können ausschließlich Gebote von Firmen, Bewerbern oder Bewerberpaaren berücksichtigt werden, welche die nachfolgenden Teilnahmevoraussetzungen erfüllen.

1. Es können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige **natürliche Personen** sowie **Juristische Personen**, Einzelunternehmen, Firmen und andere juristische und natürliche Personen, bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Bewerberfragebogen vom Bewerber getätigten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Von Bewerber/Firmen und Mitbewerber muss daher mit Ablauf der Bewerbungsfrist das ausgefüllte und unterschriebene Formular „Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben“ vorliegen. Sollte dies nicht der Fall sein, **gilt die Bewerbung als zurückgenommen**. Bewerbungen, die bewusst unrichtige oder unvollständige Angaben im Bewerberfragebogen enthalten, **sind von der Vergabe ausgeschlossen**.

## V. Kaufvertrag

1. Die Besitzübergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

2. Um Grundstücksspekulationen zu vermeiden, wird bei der Grundstücksvergabe aus städtebaulichen Gründen eine Bauverpflichtung geregelt (Frist zur Abgabe eines genehmigungsfähigen Bauantrags binnen 24 Monaten ab Kaufvertrag, Fertigstellung binnen spätestens 3 Jahren ab bestandskräftiger Baugenehmigung/Genehmigungsfreistellung).
3. Zur Absicherung lässt sich die Gemeinde Eching für den Fall von Verstößen gegen die Bauverpflichtung aus Ziffer 2. ein **Wiederkaufsrecht** im Kaufvertrag einräumen. Der Wiederkaufspreis entspricht dabei dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch abgesichert. Ist das Grundstück im Fall eines Rückübertragungsanspruchs (Wiederkaufsrecht) bebaut, so kann die Gemeinde Eching anstelle der Rückübertragung die Zahlung einer **Vertragsstrafe** in Höhe von **15 % des Gesamtkaufpreises** (inkl. abgelöster Beiträge) verlangen.
4. Werden im Bewerberfragebogen zumindest grob fahrlässig falsche oder unvollständige Angaben gemacht und wird dies der Gemeinde Eching erst nach Abschluss des Kaufvertrages bekannt, so wird eine **Vertragsstrafe** in Höhe von **20.000,00 Euro** fällig.

## **VI. Inkrafttreten**

Die „Gewerbeflächenrichtlinie GE Point Erweiterung“ tritt mit dem Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eching, den 25.06.2025

Max Kofler  
Erster Bürgermeister