

Vergabeverfahren und Vergabekriterien Gewerbebauplatz

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 12.12.2025 vergibt die Gemeinde Grafenau den Gewerbebauplatz Flurstück 3963 im Gewerbegebiet Röte mit einer Fläche von 3.886 qm in einem zweistufigen Verfahren.

Damit soll eine diskriminierungsfreie Vergabe erfolgen. Als Gemeinde mit Eigenentwicklung nach dem Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Grafenau bestrebt, insbesondere örtlichen Unternehmen Entwicklungschancen zu bieten, sowie durch ein breites Segment an verschiedenen Unternehmen die örtliche Infrastruktur zu stärken. Mit der Nähe zum Wohngebiet Mittenbühl und exponiert am Kreuzungsbereich der Straße In der Röte mit der Maichinger Straße befindet sich das Gewerbegrundstück in einer städtebaulich sensiblen Lage. Deshalb ist neben den Auswahlkriterien, Zahl der Arbeitsplätze, Gewerbesteuermessbetrag, Unternehmenssitz in Grafenau sowie Kaufpreis auch die architektonische Planung in einer zweiten Stufe von besonderer Bedeutung.

Über die Vergabe des Gewerbebauplatzes entscheidet der Gemeinderat. Es besteht kein Anspruch auf einen Verkauf der Gewerbefläche.

Jeder Bewerber kann nur eine Bewerbung abgeben. Zulässig aber sind und werden mit einem Punktezuschlag bewertet, Bewerbungen von 2 Unternehmen gemeinsam.

Die Bewerbungen sind in digitaler Form oder in Schriftform mit den vollständigen Nachweisen bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Grafenau, Hofstetten 12, 71120 Grafenau E-Mailadresse; gewerbebauplatz@gemeindegrafenau.de abzugeben. Ansprechpartner ist Herr Buck, Tel. 07033 40320.

I. Auswahlverfahren

Bewerber werden aufgefordert, innerhalb der **Frist von 1 Monat** nach der öffentlichen Ausschreibung der Gewerbefläche im Mitteilungsblatt der Gemeinde Grafenau die Bewerbungsunterlagen mit entsprechenden Nachweisen einzureichen. Falsche Nachweise führen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

Das Auswahlverfahren hat 2 Stufen:

1. Stufe

In der **ersten Stufe** werden nach den oben genannten Auswahlkriterien (Zahl der Arbeitsplätze, Gewerbesteuermessbetrag, Unternehmenssitz in Grafenau sowie Kaufpreis) eine Rangfolge nach Punkten unter den Bewerbern ermittelt. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los. Ausgeschlossen werden Bewerbungen, die bereits über eine Erweiterungsmöglichkeit für ihren Gewerbebetrieb verfügen. Ausgeschlossen werden wegen der Nähe zum Wohngebiet Mittenbühl Bewerbungen, bei denen die Art des Gewerbes nicht in einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) zulässig wäre.

2. Stufe

Die drei Bewerber mit den höchsten Punkten erhalten nach der Nachricht über ihre Rangfolge die Möglichkeit, **innerhalb von zwei Monaten** eine architektonische Skizze als Bebauungskonzept einzureichen.

Gleichzeitig müssen Sie **innerhalb 14 Tage** erklären, dass sie weiter Interesse am Erwerb der Gewerbefläche haben.

Bei Absage eines Bewerbers oder der Nicht-Abgabe der Erklärung, rückt der nächste Bewerber mit der nächsten Punktzahl nach, welcher bislang noch nicht berücksichtigt wurde.

Über die architektonische Konzeption entscheidet der Gemeinderat und erteilt den Zuschlag für den Verkauf des Gewerbebauplatzes.

Die Bewertung der architektonischen Konzeption erfolgt insbesondere anhand folgender Kriterien:

Unternehmenskonzept

Nachhaltiges energetisches Gesamtkonzept

Einfügen in die Umgebung

Ansichten der Gebäude

Wirkung am Ortseingang

Dimension und Kubatur des Projekts

Dazu werden **Planskizzen im Maßstab 1:200** erwartet. Das umfasst einen Übersichtslageplan und Ansichten. Die Gemeinde behält sich vor, weitere Pläne wie insbesondere Schnittzeichnungen und Grundrisse einzufordern.

II. Verkaufsbedingungen

1. Rückkaufsrecht

Die Gemeinde als Veräußerer kann die Rückübertragung des Gewerbegrundstücks verlangen, wenn das Grundstück nicht innerhalb 5 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrags mit einem bezugsfertigen Gewerbegebäude nach dem geltenden Bebauungsplan bebaut wird. Die Rückübertragung kann auch verlangt werden, wenn der Erwerber einen ideellen oder realen Teil des Gewerbegrundstücks innerhalb dieser 5 Jahresfrist veräußert.

2. Erschließungskosten und Beiträge

Das Gewerbegrundstück wird voll erschlossen (Kanal und Wasser) veräußert und auch die Erschließungsbeiträge sind damit abgegolten.

III. Auswahlkriterien

1. Örtliches Unternehmen

Die Bewerbung ist ein örtliches Unternehmen, das seinen Betriebssitz in Grafenau hat.
Nachweis: Gewerbeanmeldung
Pro Jahr des Betriebssitzes in Grafenau werden 1 Punkt vergeben, max. 10 Punkte

2. Gewerbesteuer

Bewertet werden der Durchschnitt der letzten 5 Jahre nach dem
Gewerbesteuermessbescheid.

Nachweis: Gewerbesteuermessbescheid

Pro angefangene 12.000 € nach dem Gewerbesteuermessbescheid werden 1 Punkt
vergeben, max. 10 Punkte

3. Erweiterung bestehendes Gewerbe

Mit dem Gewerbegrundstück verfolgt ein bestehendes örtliches Unternehmen eine
Erweiterung.

Nachweis: Erklärung

Bewertung: 5 Punkte

Zusätzlich: Die Erweiterungsabsicht besteht von einem Unternehmen, welches weniger als 50
Meter entfernt liegt (unmittelbar angrenzend).

Bewertung: 10 Punkte

4. Kaufpreis

Bei der Bewerbung ist ein Kaufpreis pro qm zu erklären. Unter den Bewerbungen erfolgt die
Bewertung nach dem Kaufpreis nach der Höhe des Angebots.

Bewertung:

bestes Angebot 15 Punkte

zweites Angebot 10 Punkte

drittes Angebot 5 Punkte

Mindestgebot: Bodenrichtwert (aktuell 160,-- € pro qm)

Geben zwei Bewerbungen exakt den gleichen Kaufpreis ab, wird für beide die höhere
Bewertung berücksichtigt. Die freiwerdende Rangstufe entfällt. (Beispiel: Beide Bewerbungen
geben ein Kaufgebot von 200 € pro qm ab und landen damit auf Rang 2. Dann wird für beide
die Punktzahl nach Rang 2 vergeben, die Punktzahl für Rang 3 entfällt!)

5. Arbeitsplätze

Bewertet wird die Zahl der bereits vorhandenen Arbeitsplätze.

Bewertung: Je 5 Arbeitsplätze werden 1 Punkt vergeben, max. 10 Punkte

6. Ausschlusskriterien

a) Bestehende Erweiterungsmöglichkeit

Das Unternehmen verfügt in Grafenau über einen noch nicht bebauten Gewerbebauplatz.

b) Immissionen und Störender Betrieb

Ausgeschlossen sind Bewerbungen von Unternehmen, die nicht in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig sind.

7. Sonderpunktzahl

Um den Gewerbebauplatz bewerben sich 2 Unternehmen gemeinsam.

Bewertung: 10 Punkte