

# Ausschreibung von Mischgebiets-Grundstücken in der Gemeinde Anzing

## 1. Grundstücksbeschreibung:

Die Gemeinde Anzing ist jeweils Alleineigentümerin der folgenden Grundstücke, die zum Zwecke der Bebauung veräußert werden sollen:

### **1.1. FI.Nr. 669/25, Gemarkung Anzing**

Grundbuchstand: Grundbuch des Amtsgerichts Ebersberg von Anzing, Blatt 3004

Abteilung II:  
Keine Belastungen

Abteilung III:  
Keine Belastungen

Objektart: baureifes Mischgebiets-Grundstück

Größe: 1.038 m<sup>2</sup>

### **1.2. FI.Nr. 669/26, Gemarkung Anzing**

Grundbuchstand: Grundbuch des Amtsgerichts Ebersberg von Anzing, Blatt 3004

Abteilung II:  
Keine Belastungen

Abteilung III:  
Keine Belastungen

Objektart: baureifes Mischgebiets-Grundstück

Größe: 1.069 m<sup>2</sup>

### **1.3. FI.Nr. 669/27, Gemarkung Anzing**

Grundbuchstand: Grundbuch des Amtsgerichts Ebersberg von Anzing, Blatt 3004

Abteilung II:  
Keine Belastungen

Abteilung III:  
Keine Belastungen

Objektart: als Wertstoffinsel genutztes Grundstück

Größe: 36 m<sup>2</sup>

#### 1.4. Sonstiges

**Lage:** Alle drei Grundstücke grenzen mit ihrer Nordseite direkt an die als Ortsstraße gewidmete Straße „Gewerbepark“. Ein Lageplan im Maßstab 1:1000, in welchem die drei Grundstücke eingezeichnet sind, liegt bei.

**Verschmelzung:** Da die sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 669/27 befindliche Wertstoffinsel nicht mehr benötigt wird, wird dieses Grundstück in nördlicher Verlängerung der gemeinsamen Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 669/25 und 669/26 geteilt. Die westliche, voraussichtlich 18 m<sup>2</sup> große Teilfläche soll mit dem Grundstück Fl.Nr. 669/25, und die östliche, voraussichtlich ebenfalls 18 m<sup>2</sup> große Teilfläche soll mit dem Grundstück Fl.Nr. 669/26 verschmolzen werden. Das Grundstück Fl.Nr. 699/25 wird daher voraussichtlich eine Größe von 1.054 m<sup>2</sup> und das Grundstück Fl.Nr. 699/26 voraussichtlich eine Größe von 1.087 m<sup>2</sup> haben.

**Baurecht:** Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“. Die wesentlichen Festsetzungen sind:

- Mischgebiet
- GRZ 0,60
- Offene Bauweise, Baukörper kann 50 m Länge überschreiten
- Wandhöhe max. 7,5 m
- Firsthöhe max. 11,0 m
- Maximal zwei Vollgeschosse. Drittes Vollgeschoss nur als Staffelgeschoss zulässig, wenn dieses auf jeder Seite um mindestens 2,5 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt ist.

Der Bebauungsplan ist im Rathaus der Gemeinde Anzing oder auf der Homepage der Gemeinde Anzing ([www.azing.de](http://www.azing.de)) einsehbar.

Die Beseitigung der Wertstoffinsel auf dem Grundstück Fl.Nr. 669/27 mit anschließender Grundstücksverschmelzung wird zur Folge haben, dass die nördliche Baugrenze auf den Grundstücken Fl.Nrn. 669/25 und 669/26 durchgängig parallel zur jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze verläuft, und zwar in einem Abstand von 3,00 m.

**Erschließung:** Die Grundstücke sind durch die Ortsstraße „Gewerbepark“ erschlossen, in der auch die öffentliche Wasserleitung, der öffentliche Kanal sowie eine Telekommunikationsleitung verlaufen.

**Gebietslage:** Die Gemeinde Anzing mit insgesamt 18 Ortsteilen und rund 4.400 Einwohnern liegt im nordwestlichen Bereich des

Landkreises Ebersberg. Anzing zählt zum unmittelbaren Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München (Luftlinie ins Zentrum ca. 21 km) und liegt im sog. „Verdichtungsraum München“. Die ausgeschriebenen Grundstücke liegen ca. 300 m entfernt von der Autobahnauffahrt „Anzing“ der A 94 (München-Passau).

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

Die Gemeinde Anzing beabsichtigt, die beiden ausgeschriebenen Grundstücke zum Zwecke der Errichtung eines vom Erwerber selbst genutzten Gewerbebetriebsgebäudes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ zu einem Kaufpreis von 1.110,00 Euro pro Quadratmeter zu veräußern. Hierbei handelt es sich um den aktuellen erschließungsbeitragsfreien Verkehrswert der Grundstücke.

Da die Gemeinde Anzing gesetzlich verpflichtet ist, die Grundstücke zum vollen Wert zu veräußern, bleiben Bewerbungen unberücksichtigt, aus denen sich ergibt, dass ein Grundstückserwerb zu einem hinter dem Grundstücksverkehrswert zurückbleibenden Kaufpreis angestrebt wird.

Auf den Grundstücken muss jeweils ein Gebäude zum Betrieb eines Gewerbes, das das Wohnen nicht wesentlich stört, errichtet werden, wobei eine Veräußerung zum Betrieb von Tankstellen oder von Vergnügungsstätten jeglicher Art nicht erfolgt. In dem mit der Gemeinde Anzing abzuschließenden Kaufvertrag hat sich der jeweilige Erwerber zu verpflichten,

- auf dem Grundstück innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss mit der Herstellung des Rohbaus eines Gewerbebetriebsgebäudes zu beginnen und das Gebäude innerhalb von fünf Jahren ab Kaufvertragsabschluss bezugsfertig herzustellen; und
- das auf dem Grundstück errichtete Gewerbebetriebsgebäude innerhalb von fünf Jahren nach Kaufvertragsabschluss zu beziehen und für die Dauer von fünf Jahren - gerechnet ab Bezug - selbst gewerblich zu nutzen; und
- den gewerblich zu nutzenden Teil des Grundstücks ab Kaufvertragsabschluss und bis zum Ablauf der sich aus vorstehendem Spiegelstrich ergebenden Selbstnutzungsverpflichtung weder ganz noch teilweise Dritten zur Nutzung zu überlassen; und
- das Grundstück für einen Zeitraum von zehn Jahren ab Kaufvertragsabschluss weder ganz noch teilweise zu veräußern.

Für den Fall, dass der Erwerber gegen eine oder mehrere der vorgenannten Verpflichtungen verstößt, wird zugunsten der Gemeinde Anzing ein mit einer Auflassungsvormerkung abgesichertes Wiederkaufsrecht begründet.

Daneben kann das jeweilige Grundstück auch für Wohnzwecke genutzt werden, wobei sich allerdings die Wohnnutzung auf maximal 70% der Gesamtgeschossfläche

erstrecken darf. Die Wohnflächen müssen von dem Erwerber nicht selbst genutzt werden, vielmehr können diese Dritten zur Wohnnutzung überlassen werden.

### **3. Inhalt und Beurteilung der Bewerbungen:**

Kaufinteressenten haben in der Bewerbung zu beschreiben, wie sie sich eine Bebauung und Nutzung des jeweiligen Grundstücks vorstellen, wobei in der Bewerbung mindestens folgende Angaben enthalten sein müssen:

- Angaben zu Größe, Gestaltung und Konzeption der geplanten Bebauung, wobei die Vorlage von die geplante Bebauung visualisierenden Plänen gewünscht ist.
- Angaben, inwieweit ökologische Belange bei der Grundstücksbebauung und der Betriebsführung Berücksichtigung finden sollen (z. B. Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, erhöhte Gebäudeenergieeffizienz, umwelt- und ressourcenschonende Energieversorgungsanlagen und Betriebsmittel).
- Beschreibung, in welchem Umfang und zu welchem Zweck das Grundstück betrieblich/gewerblich genutzt werden soll, wobei folgende Fragen zu beantworten sind:
  - Welches Verhältnis von Wohnfläche zu Gewerbefläche wird voraussichtlich bestehen?
  - Welche Güter und/oder (Dienst-)Leistungen sollen produziert bzw. angeboten werden und inwieweit sollen diese der Deckung des vor Ort vorhandenen Bedarfs dienen?
  - Wird es sich um eine Betriebsneugründung, eine Betriebserweiterung oder eine Betriebsverlagerung handeln?
  - Welche Personen werden in dem Betrieb in welchem Umfang und in welchen Positionen erwerbstätig sein?
  - Mit welchen voraussichtlichen jährlichen Gewerbesteuererinnahmen kann die Gemeinde Anzing rechnen?
- Mitteilung, zu welchem Zweck Wohnflächen genutzt werden sollen.

Bei der Beurteilung der Bewerbungen wird die Gemeinde Anzing ausschließlich darauf abstellen, welcher Mehrwert für die Gemeinde Anzing mit der Ansiedelung des jeweiligen Betriebes einhergeht. Hierbei wird die Gemeinde Anzing hauptsächlich berücksichtigen, mit welchen voraussichtlichen jährlichen Gewerbesteuererinnahmen sie rechnen kann. Des weiteren ist es der Gemeinde Anzing wichtig, dass mit den produzierten Gütern bzw. den angebotenen (Dienst-) Leistungen vorrangig der vor Ort vorhandene Bedarf gedeckt wird. Auch die Schaffung von Arbeitsplätzen, bestenfalls sogar die Schaffung von integrationsfördernden Arbeitsplätzen, sowie eine Kooperation mit örtlichen

gemeinnützigen Organisationen werden als Mehrwerte für die Gemeinde Anzing angesehen. Positiv bewertet werden würde schließlich auch die Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Grundstücksbebauung und der Betriebsführung.

Den derzeitigen Grundstücksverkehrswert von 1.100,00 € pro Quadratmeter übersteigende Bewerbungen können abgegeben werden, allerdings fließt der angebotene Kaufpreis nicht in die Beurteilung der Bewerbungen ein. Sollten allerdings für ein Grundstück zwei oder mehr Bewerbungen mit gleichem Mehrwert für die Gemeinde Anzing abgegeben werden, wird die Gemeinde Anzing die Bewerbung mit dem höchsten Kaufpreisangebot vorrangig berücksichtigen; ansonsten entscheidet das Los.

Die Entscheidung, ob und - wenn ja - an welchen Kaufinteressenten das jeweilige Grundstück veräußert wird, trifft der Gemeinderat der Gemeinde Anzing unter Zugrundelegung der vorgenannten Kriterien.

#### **4. Abgabefrist und Mindestinhalt der Bewerbungen:**

Kaufinteressenten haben ihre Bewerbungen bis spätestens 31.07.2021 bei der Gemeinde Anzing, Schulstraße 1, 85646 Anzing, schriftlich und in deutscher Sprache einzureichen. Die Bewerbungen müssen zwingend folgenden Mindestinhalt aufweisen:

- Angaben zur Person des Kaufinteressenten (Vorname, Name, ggf. Rechtsform und Vertretungsverhältnisse, Adresse, Telefon, E-Mail)
- Angaben zur geplanten Nutzung und Bebauung des jeweiligen Grundstücks gemäß vorstehender Ziffer 3.
- Liquiditätsnachweis für Grundstückskaufpreis, Kaufnebenkosten und voraussichtliche Baukosten

#### **5. Ansprechpartner:**

Rückfragen sind zu richten an:

Gemeinde Anzing  
Frau Bürgermeisterin Kathrin Alte  
Schulstraße 1  
85656 Anzing  
Tel.: 08121 4744-10  
Fax: 08121 4744-60  
E-Mail: [Kathrin.Alte@anzing.bayern.de](mailto:Kathrin.Alte@anzing.bayern.de)

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

Die Gemeinde Anzing behält sich die Entscheidung vor,

- ob,
- wann,
- an wen und

- zu welchen Bedingungen  
die ausgeschriebenen Grundstück veräußert werden.

Der Gemeinde Anzing bleibt es unbenommen, fehlende Informationen nachzufordern  
und mit Kaufinteressenten nachzuverhandeln.

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

### **7. Anlage:**

Lageplan für die ausgeschriebenen Grundstücke im Maßstab 1:500