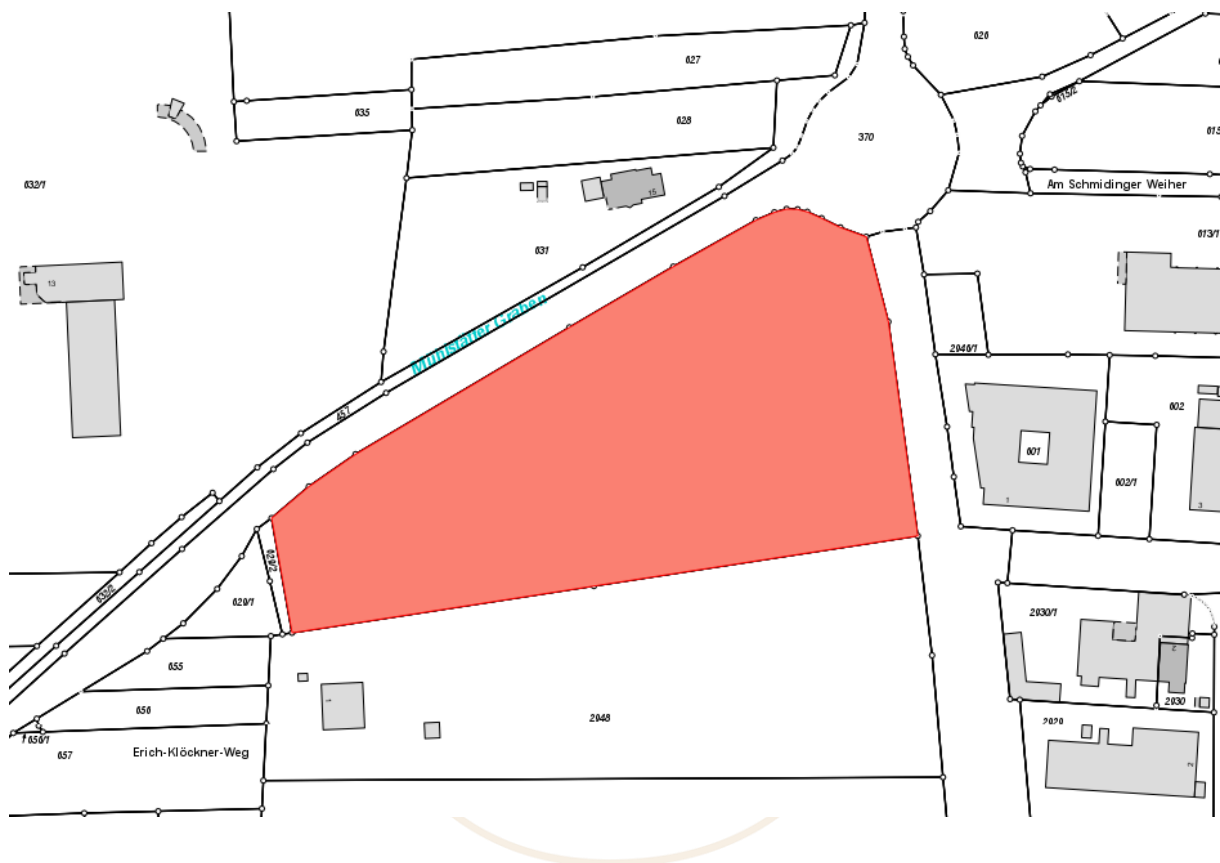


## Interessenbekundungsverfahren zur Vergabe eines Grundstücks in Erbpacht

Die Gemeinde Ainring beabsichtigt im Wege einer Erbpachtsregelung die Vergabe eines Grundstückes im nördlichen Bereich von Mitterfelden, südlich und direkt anschließend an den Kreisverkehr „Schmidinger Weiher“.



Um alle Interessenten bzw. Bewerber um dieses Grundstück gleich zu behandeln, soll mittels eines Interessenbekundungsverfahrens ein geeigneter Erbpachtberechtigter für dieses Grundstück gefunden werden.

### Ausgangssituation

Seit geraumer Zeit ist bekannt, dass der bestehende Lebensmittelmarkt an der Salzburger Straße in Mitterfelden nicht mehr zeitgemäß betrieben werden kann und in absehbarer Zeit aufgegeben werden wird.

Seit 2019 wird nach einem Ersatzstandort gesucht.

Die Gemeinde hat nunmehr einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans betreffend vorbezeichnetes Grundstück gefasst. Ausgewiesen werden soll ein Sondergebiet „Sondergebiet Einzelhandel“ mit Festsetzungen zu zulässigen Verkaufsflächen für

Vollsortimenter, Drogeriemarkt und Discounter. Die Gemeinde Ainring beabsichtigt, das hier gegenständlichen Grundstück für eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans im Wege der Erbpacht zur Verfügung zu stellen.

### **Gemeindedaten**

Ainring ist eine Gemeinde im Landkreis Berchtesgadener Land im Regierungsbezirk Oberbayern mit rund 10.000 Einwohnern und einer Fläche von rund 33 ha. Nachbargemeinden auf bayerischer Seite von Nord nach Süd sind Saaldorf-Surheim, Freilassing, Teisendorf, Anger und Piding sowie auf österreichischer Seite Wals-Siezenheim.

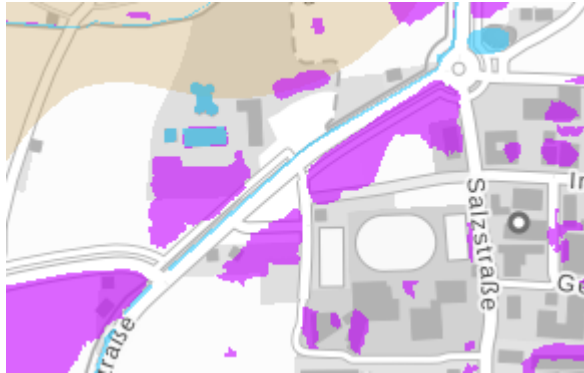
Südlich von Ainring führt die Autobahn A8 vorbei, mit der Ainring durch die Bundesstraßen B20 und die B304 verbunden ist. Vor allem die Gewerbegebiete in den Ortsteilen Mitterfelden, Feldkirchen und Hammerau profitieren von dieser günstigen Verkehrslage. Die Bundesstraße B20 verläuft direkt durch den Hauptort und stellt eine sehr gute Anbindung der Gemeinde an die nächstliegenden Städte Freilassing und Bad Reichenhall her. Mit der B304 führt eine weitere Bundesstraße durch das Gemeindegebiet, die eine Verbindung über Teisendorf Richtung Westen nach Traunstein herstellt und das nordwestliche Gemeindegebiet mit Freilassing verbindet. Das weitere Straßennetz in der Gemeinde bilden die Kreisstraßen BGL10 und BGL18 sowie Gemeindestraßen.

Durch Ainring verläuft die Bahnstrecke Freilassing–Bad Reichenhall. Im Personenverkehr existieren auf dieser Strecke der Haltepunkt Ainring und der Bahnhof Hammerau. Außerdem zweigt ein Gleisanschluss zur Annahütte (Stahlwerk) für den Güterverkehr ab.

Die Bahnstrecke Rosenheim–Salzburg führt ebenfalls durch das Gemeindegebiet im Norden über Straß, Niederstraß und Mühlreit. An dieser Strecke existieren aber keine Haltestationen innerhalb der Gemeinde. Die nächstgelegenen befinden sich in Freilassing und Teisendorf.

### **Grundstücksdaten**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Flurnummer:                 | 629 der Gemarkung Ainring  |
| Grundstücksgröße lt.        |  |
| Grundbuchstand:             | 15.430 m <sup>2</sup>  |
| Derzeitige Nutzung:         | temporärer Standort Containerkindergarten, landwirtschaftliche Nutzung und Schwimmbadparkplatz   |
| Belastungen soweit bekannt: | Erdgasleitung im östlichen Bereich des Grundstückes entlang der Salzstraße und zusätzlich im äußersten westlichen Bereich. Aufgrund entsprechender Erkenntnisse bei der etwa 200 m südlich bestehenden Kinderkrippe ist von hohen Grundwasserständen auszugehen. Die Fläche ist in der Hinweiskarte „Oberflächenwasserabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erfasst: |



Näheres finden Sie unter:

[www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm)

**Lage im Straßennetz:** Das Grundstück grenzt im Norden an die Kreisstraße BGL 18 an, im Nordosten befindet sich der Kreisverkehr „Schmidinger Weiher“. Im Osten grenzt die Ortsstraße „Salzstraße“ an

**Hinweise:** Grundsätzlich zur Verfügung steht das Grundstück nach Grundbuchstand mit einer Fläche von 15.430 m<sup>2</sup>. Im Angebot soll angegeben werden, wie viel Fläche hierfür zur Verwirklichung des Konzeptes benötigt wird. Geringfügige Abweichungen z.B. nach Süden (Fl.Nr. 2948) sind ggf. denkbar, da auch diese Flächen im Eigentum der Gemeinde Ainring stehen

Die Wärmeversorgung der entstehenden Gebäude muss über das gemeindliche Fernwärmenetz erfolgen

Die Entwässerung des Grundstückes hat im Trennsystem zu erfolgen

Die Gemeinde Ainring ist Eigentümerin des Grundstückes Fl.Nr. 629 der Gemarkung Ainring (einschließlich der sich darauf befindlichen baulichen Anlagen) sowie der westlich und südlich angrenzenden Grundstücke, ebenso der östlich vorbeiführenden Salzstraße

### **Ziel des Verfahrens**

Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens soll Interessenten die Gelegenheit gegeben werden, sich mit einem schlüssigen Konzept um eine Erbpachtsregelung mit der Gemeinde Ainring (50 Jahre plus einmalige Verlängerungsoption für den Interessenten um 10 Jahre) zu bewerben.

Besonderen Wert legt die Gemeinde Ainring dabei auf eine flächensparende und energieeffiziente Bauweise, Ökologie und Nachhaltigkeit sowie eine wirksame Freiflächengestaltung und ein schlüssiges Erschließungs- und Stellplatzkonzept.

## Planungsrechtliche und landesplanerische Situation

Das Vorhaben konnte mit der Regierung von Oberbayern vorbesprochen werden. In einer ersten Einschätzung erscheint die Ansiedlung wie dargelegt möglich. Eine fundierte gutachterliche Ausarbeitung ist hier noch im Zuge des Verfahrens beizubringen. Generell ist der Standort aber verkehrsgünstig gelegen.

Zur bauplanungsrechtlichen Situation ist auszuführen, dass sich die Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfelden Nordwest-Gemeinbedarfsflächen“ befindet und dieser geändert werden muss. Statt des bislang festgesetzten Gemeinbedarfs plant die Gemeinde die Ausweisung eines Sondergebiets „Sondergebiet Einzelhandel“.

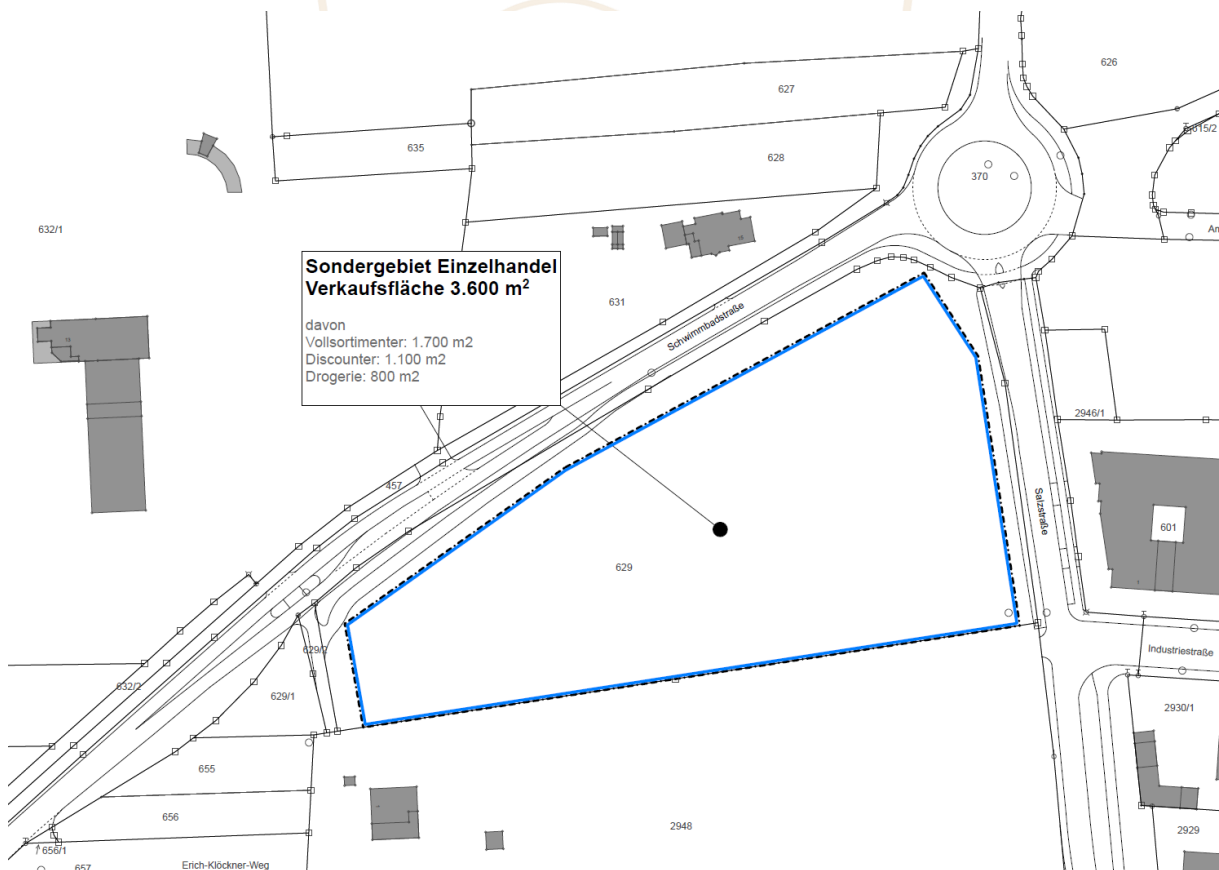
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Verkaufsflächen möglich:

Vollsortimenter: 1.700 m<sup>2</sup>

Discounter: 1.100 m<sup>2</sup>

Drogerie: 800 m<sup>2</sup>

Der Gemeinderat hat einen entsprechenden Planungswillen durch einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes zum Ausdruck gebracht. Garantien für einen erfolgreichen Abschluss des Verfahrens können nicht gegeben werden.



## **Zusätzliche Informationen**

Der aktuell rechtsgültige Bebauungsplan setzt auf der Fläche eine Gemeinbedarfsnutzung für Freizeit- und Sportanlagen fest. Die Gemeinde Ainring plant im näheren Umfeld neue Sport- und Freizeitflächen zu errichten.

Derzeit befindet sich im östlichen Bereich der Fläche ein gemeindlicher Kindergarten in Containerbauweise. Der Neubau einer Kindertagesstätte etwas südwestlich hat bereits begonnen. Der Containerkindergarten wird nach Umzug in die neue Kindertagesstätte beseitigt.

## **Verfahren und Eignung**

Es handelt sich um ein Interessenbekundungsverfahren; es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die Vergabe eines öffentlichen Auftrages handelt. Die Vergabe des Erbbaurechts unterliegt damit nicht den Bestimmungen des GWB, der VOB/A bzw. der VgV. Die Gemeinde Ainring behält sich die Entscheidung vor, dem überzeugendsten Gebot den Zuschlag zu erteilen. Mit Teilnahme am Verfahren entsteht kein Anspruch auf Zuschlagserteilung.

Die Gemeinde Ainring behält sich vor, unvollständige oder nicht aussagekräftige Interessenbekundungen unberücksichtigt zu lassen sowie die Nachforderung von Unterlagen und/oder ergänzende Auskünfte von Interessenten zu verlangen.

Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmern durch die Bearbeitung / Beteiligung am Verfahren entstehen, ist ausgeschlossen.

Zur Prüfung der Eignung der Interessenten sind einschlägige und prüfbare Referenzen mit dem Angebot vorzulegen. Die Gemeinde erwartet als Mindestanforderung, dass der Interessent mindestens zwei vergleichbare Projekte innerhalb der letzten 5 Jahre bereits verwirklicht hat. Interessenten, die diese Mindestanforderung nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

## **Auswahlkriterien**

Die Bewertung der Angebote erfolgt nach Maßgabe der nachfolgenden Tabelle:

| Kriterium   | Gewichtung |
|---|------------|
| finanzielles Angebot über Erbpacht (jährlicher Erbbauzins pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche plus Angabe der zur Verwirklichung des Konzeptes benötigten Grundstücksfläche)   | 300        |
| Nutzungs-, Betriebskonzept  | 300        |
| Architektonischer Entwurf <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudegestalt, Konstruktion, Materialität, Einbindung ins Umfeld</li> <li>- Städtebauliches Konzept</li> <li>- Erschließungskonzept, Stellplatzkonzept</li> <li>- Freiflächengestaltung, Innovation, Ökologie und Nachhaltigkeit</li> </ul> | 400        |

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Aussagen im Konzept mit einer Skala von 1 bis 10 und wird sodann mit der vorstehend dargelegten Gewichtung multipliziert.

Mit den Interessenten, die in einen engeren Auswahlkreis aufgenommen wurden, finden unter Umständen vertiefende Gespräche/Verhandlungen statt. Insbesondere im Hinblick auf den Erbbauzins. Die Gemeinde behält sich vor, die Interessenten, die in einen engeren Auswahlkreis aufgenommen wurden, zu einer Vorstellung ihres Konzeptes in den Gemeinderat einzuladen.

## **Einzureichende Unterlagen**

### 1. Skizzenhaftes Konzept:

Ein skizzenhaftes Konzept mit architektonischem / freiraumplanerischem Part (planerisches Konzept) und Aussagen zu den geplanten Nutzungen (Format und Inhalte s.u.)

### 2. Textliche Erläuterung

In der textlichen Erläuterung zu dem planerischen Konzept und dem geplanten Projekt des Bieters sind die u.a. Inhalte darzulegen.

### 3. Angebot

Des Weiteren sind Angaben zu Referenzen oder Referenzobjekten einzureichen (vgl. unter Verfahren und Eignung, Seite 6: mindestens zwei Referenzen zu vergleichbaren Projekten innerhalb der letzten 5 Jahre).

Erläuterungen zu 1.-3.:

Es ist ausreichend, dass das Konzept in skizzenhafter Form erstellt wird. Das Konzept soll nachvollziehbar dargestellt werden, wobei es Sache des Bieters ist, zu bestimmen, wie er die Darstellungen vornimmt. Er kann dazu zum Beispiel auch Handskizzen mit den entsprechenden Inhalten (z.B. Grundrissaufteilung, Ansichten) beilegen, um dadurch die Idee seiner Konzeption zu verdeutlichen. Nicht die Art und der Umfang der Darstellung werden beurteilt, sondern die konzeptionellen Ideen. Vorplanungen, wie sie die HOAI benennt, werden ausdrücklich nicht gefordert oder erwartet. Maßstäbe werden nicht vorgegeben. Es wird aber darum gebeten, den verwendeten Maßstab auf den Plänen erkennbar zu machen. Der Bieter legt fest, was er für erforderlich hält, um seine Ideen zu vermitteln. Die Darstellungsqualität kann selbst bestimmt werden. Damit eine Bewertung der Unterlagen möglich ist, sollen diese folgende Inhalte umfassen:

• Planerisches skizzenhaftes Ideenkonzept:

- Gestaltung, Lage und Anmutung der Gebäude
- Aussagen zu Barrierefreiheit
- Gestaltung und Nutzung der Freifläche
- Aussagen zu den vorgesehenen Stellplätzen (PKW und Rad)
- skizzenhafte Grundrisse (Mustergrundrisse sind ausreichend)
- Zuordnung von Nutzungen zu den Geschossebenen/Räumen/Freiflächen

• Erläuterungen/Verbale Konzeptbeschreibung:

Es ist ein verbales Konzept (maximal 3 DIN A 4 Seiten) beizufügen, in dem diejenigen relevanten Aussagen enthalten sind, welche nicht aus den Plandarstellungen hervorgehen. Dazu gehören u.a.

- Aussagen zum vorgesehenen Nutzungskonzept
- Aussagen zur zeitlichen Umsetzung
- Aussagen zum vorgesehenen Energiekonzept (z.B. PV-Nutzung usw.);
- Aussagen zum Nachhaltigkeitskonzept (u.a. Barrierefreiheit, nachhaltige Baumaterialien, Dachbegrünung, Umgang mit Niederschlagswasser, usw.)
- Aussagen zum geplanten Betreiberkonzept bzw. Kompetenz in der angebotenen Nutzung

- Angebot (finanzielles Angebot)

Anzubieten ist ein jährlicher Erbbauzins pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zzgl. der Angabe der zur Verwirklichung des Konzeptes benötigten Grundstücksfläche

### **Zur Teilnahme auffordernde Stelle**

Gemeinde Ainring  
Salzburger Straße 48  
83404 Ainring

### **Abgabe der Angebotsunterlagen**

Die Angebotsunterlagen, bestehend aus

- skizzenhaftem Konzept
- Erläuterungstext
- Angebot

sind bis spätestens 27. September 2024, 10.00 Uhr zu senden an [gemeinde@ainring.de](mailto:gemeinde@ainring.de).

Verspätet eingegangene Angebotsunterlagen werden nicht berücksichtigt. Die Einreichung der Angebotsunterlagen erfolgt ausschließlich auf elektronischem Wege. Die oben ausgeführten formalen und inhaltlichen Anforderungen sind zu berücksichtigen.

### **Abschließende Hinweise**

Alle Angaben in den vorliegenden Ausschreibungsunterlagen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengetragen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ebenso wie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der beigefügten Anlagen kann dennoch keine Gewähr übernommen werden.

Die Gemeinde Ainring behält sich vor, das Grundstücksentwicklungsprojekt jederzeit einzustellen, insbesondere dann, wenn die eingereichten Konzepte nach Einschätzung der Gemeinde nicht zuschlagsfähig sind. Ebenso wird auch nach Zuschlagserteilung keine Garantie einer Bebauungsmöglichkeit entsprechend der vorgelegten Konzepte gegeben.

### Anlagen:

- 1 Lagekarte 1:1000
- 1 Lagekarte 1:5000
- 1 Planskizze Rohentwurf Bebauungsplan