

Leitfaden zur Vergabe von Gewerbegrundstücksflächen auf dem Gebiet der Alten Ziegelei „Hüning“

I. Allgemeine Angaben zur geplanten Grundstücksveräußerung der Teilflächen auf dem Gebiet der Alten Ziegelei „Hüning“

Die Stadt Olfen hat Teile der Fläche erworben, auf dem sich das Gelände der Alten Ziegelei „Hüning“ in Olfen-Vinum befindet. Auf dieser Fläche soll ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Olfen Teilflächen, also einzelne Grundstücke der erworbenen Fläche, an Gewerbetreibende zu veräußern.

Die Auswahl derjenigen Unternehmen, denen der Erwerb einzelner Teilflächen angeboten wird, erfolgt in einem einstufigen transparenten, wettbewerblichen Verfahren.

Es handelt sich um eine Teilfläche der Größe von 35.185m² in der Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 28, Flurstück 113, sowie Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 29, Flurstück 240, 241 und 261. (s. Lageplan 1, Anlage 1) Eine weitere Teilung der Fläche ist möglich.

Der Verkaufspreis des Grundstücks bzw. der Teilflächen entspricht den in der 20. Sitzung des Rates der Stadt Olfen am 08.10.2024 festgelegten Preisen pro m² (siehe Beschluss, Anlage 2). Der Verkaufspreis ist nicht verhandelbar und stellt auch kein Auswahlkriterium dar.

II. Mindestanforderungen

Mindestanforderung ist die Realisierungsfähigkeit des vom Bewerber geplanten Projektes. Aus diesem Grund werden nur Bewerbungen berücksichtigt, für die eine Finanzierungsbestätigung einer Bank für das gesamte Investment vorliegt. Ferner sind testierte Jahresabschlüsse der letzten drei Geschäftsjahre beizufügen, falls deren Veröffentlichung in dem Land, in dem der Bewerber niedergelassen ist, gesetzlich vorgeschrieben ist, anderenfalls Unterlagen mit vergleichbarer Aussagekraft. Bewerbungen, die diese Nachweise nicht erbringen, werden im Verfahren nicht weiter berücksichtigt.

III. Auswahlkriterien

- Art des Betriebs, wobei produzierendes Gewerbe begrüßt wird (10 %)

- Betriebskonzept insbesondere Wirtschaftlichkeit des Vorhabens (15 %)
- Anzahl der auf der Fläche geschaffenen Arbeitsplätze (60 %)
- Umweltaspekte, insbesondere Lärm- und Staubemissionen des anzusetzenden Betriebes sowie daraus resultierende Immissionen in der Nachbarschaft (15 %)

IV. Einzureichende Unterlagen

Um an der Auslobung teilzunehmen, müssen die Bewerber ein schriftliches Konzept erstellen, welches eine Bewertung durch das Bewertungsgremium anhand der Auswahlkriterien ermöglicht. Aus dem Konzept muss hervorgehen, auf welche Flächengröße sich das Vorhaben bezieht. Neben dem Konzept und dem Grundstücksbewerbungsbogen sind die vorhandenen Nachweise, mindestens aber eine Immissionsbeschreibung und die Finanzierungsbestätigung abzugeben. Daneben müssen Bewerber den ausgefüllten Grundstücksbewerbungsbogen beifügen.

V. Formale Anforderungen an die Einreichung der Angebote

- Die einzureichenden Unterlagen sind in Textform gemäß § 126b BGB einzureichen.
- Angebote, die nicht per E-Mail an die angegebene Adresse eingereicht werden, werden aus dem Verfahren ausgeschlossen.
- Nicht fristgerecht bei der im Aufforderungsschreiben genannten Stelle eingehende Angebote werden von der Wertung ausgeschlossen.
- Die Angebote sind in deutscher Sprache abzufassen.

VI. Verfahrensgang

Die Auswahl geeigneter Erwerber der Teilflächen erfolgt in einem einstufigen Verfahren. Die Auslobung ist freibleibend und stellt keine vergaberechtliche Ausschreibung nach den Vorschriften des GWB, der VOB/A oder der VgV dar. Es handelt sich insbesondere um keine Beschaffung eines öffentlichen Auftraggebers.

Bewerber haben keinen Anspruch auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrags. Aus der Abgabe des ausgefüllten Grundstücksbewerberbogens und eines Konzepts folgen keine Ansprüche gegen die Stadt Olfen als Ausloberin. Es werden keine Kosten für die Erstellung der Angebote erstattet.

Es werden nur Angebote gewertet, welche die formalen Anforderungen an die Einreichung der Angebote und die Mindestanforderungen erfüllen.

Die Bewertung der Konzepte anhand der Auswahlkriterien erfolgt durch die Verwaltung.

Das Konzept wird dann zu jedem Auswahlkriterium wie folgt bewertet:

hervorragend = 6 Punkte

hoch = 5 Punkte

überdurchschnittlich = 4 Punkte

zufriedenstellend = 3 Punkte

genügend = 2 Punkte

deutlich verbesserungswürdig = 1 Punkt

den Ansprüchen nicht genügend = 0 Punkte

Die erreichten Punktzahlen der genannten Kriterien werden entsprechend der angegebenen prozentualen Gewichtung bewertet. Die gewichteten Ergebnisse der fünf Kriterien werden addiert und führen zu einer Gesamtbewertung. Der Bewerber, dessen Konzept die insgesamt höchste Punktzahl erreicht hat, wird zu Verhandlungen über den Erwerb aufgefordert.

Rückfragen zum Auslobungsverfahren können bis zum 14.03.2025 per E-Mail an hube@olfen.de gestellt werden.

VII. Vertragliche Bedingungen

In einen möglichen Kaufvertrag würden die vom ausgewählten Bewerber angegebenen Emissions- sowie Immissionswerte aufgenommen und vertraglich als Grenzwerte festgeschrieben werden. Nur so kann die Stadt Olfen den Interessen der unmittelbaren Anwohner in Olfen-Vinum gerecht werden und für eine nachhaltige Ansiedlung auf der gewerblichen Fläche Sorge tragen. In dem jeweiligen Vertrag werden zudem u. a. noch folgende Regelungen aufgenommen:

- Bindung des Kaufvertrages an die Errichtung des Entwurfskonzepts
- Frist zur Einreichung eines Bauantrags spätestens 12 Monate nach dem Beschluss des Rates der Stadt Olfen über die Veräußerung an den Bewerber
- Frist für Baubeginn zur Errichtung gemäß Entwurfskonzept spätestens 6 Monate nach der Baugenehmigung

- Frist Bezugsfertigkeit spätestens 24 Monate nach Baubeginn
- Wiederkaufsrecht der Verkäuferin im Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung
- kein Weiterverkauf des unbebauten Grundstückes

- Übernahme der mit Vertragsabschluss und der Vertragsdurchführung anfallenden Nebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbssteuer, etc. durch den/die Käufer/in)
- Garantiausschluss für die Beschaffenheit des Grundstücks
- Umgang mit auf dem Grundstück vorhandenen Altlasten

VIII. Abgabefrist

Es werden nur Bewerbungen berücksichtigt, die spätestens bis zum 31.03.2025 per E-Mail bei hube@olfen.de eingegangen sind.

Die Bewerber erhalten bis zum 30.04.2025 eine Rückmeldung über das Ergebnis der Auswertung durch die Verwaltung.