

Interessensbekundung
am Kauf einer (Teil-)Fläche des Grundstücks
GE ‚ehem. KIM-Sportplatz‘ (Fl. Nr. 736/29)
Gemarkung Krailing

Die Gemeinde Krailing beabsichtigt den Verkauf des Grundstücks „ehem. KIM Sportplatz“ (Fl. Nr. 736/29, Gemarkung Krailing) bzw. einer Teilfläche davon als Gewerbefläche (GE). Es wird zunächst ein Verfahren zur Identifikation möglicher Erwerber durchgeführt. Ein sechsteiliges Bewertungsverfahren soll eine objektivierte Erstbetrachtung und Bewertung aufgrund nachprüfbarer Fakten ermöglichen. In einem zweiten Schritt wird der jeweils erforderliche Flächenbedarf ermittelt und in Abstimmung mit den Interessenten eine konkrete Flächenzuweisung vorgenommen.

Es wurden sechs Bewertungskriterien festgelegt, für die es Punkte gibt. Aus allen sechs Einzelwerten wird entsprechend der jeweiligen Gewichtung ein Gesamtergebnis gebildet. Dieses Gesamtergebnis stellt kein endgültiges verbindliches Ergebnis dar, da die abschließende Entscheidung des Gemeinderats über einen Grundstücksverkauf noch weitere Aspekte berücksichtigen muss, wie z.B. eine eventuelle Parzellierung, Erschließungsmöglichkeiten, etc., die erst in einem zweiten Schritt in Erwägung gezogen werden.

Es wird im Übrigen auf die Übersicht „Wertungskriterien“ verwiesen, auf die sich folgende Erläuterungen beziehen.

1. Grundflächenkaufpreis (Gewichtung: 25 %)

Ausgehend von einem willkürlich gewählten Kaufpreis von 1.000 €/m² GR (bebaubare Grundfläche gemäß § 19 BauNVO) (Benchmark) werden linear Punkte von -10,0 bis +10,0 vergeben und mit 25 % gewichtet. **ACHTUNG:** Hier handelt es sich um einen Preis für die tatsächlich gemäß Bebauungsplan bebaubare Fläche (Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO), nicht um einen Preis je Quadratmeter Grundstück.

Dies bedeutet, dass es für Kaufpreisangebote zwischen 0 €/m² GR und 2.000 €/m² GR eine lineare Punkteverteilung (1 Nachkommastelle) von -10,0 (≤ 0 €/m²) und +10,0 (≥ 2.000 €/m²) gibt. Der sich daraus ergebende Wert wird mit 25 % gewichtet und geht in die Gesamtbewertung ein. Ein K.O. Kriterium ist dabei ein zu niedriger Kaufpreis, da die Gemeinde aus kommunalrechtlichen Gründen das Grundstück nicht unter Wert veräußern darf.

Beispiel 1: Unternehmer U bietet 1.200 €/m² GR. Für dieses Angebot erhält Unternehmer U **2,0 Punkte**, die mit 25% gewichtet werden und in die Gesamtbewertung eingehen.

Interessensbekundung
 am Kauf einer (Teil-)Fläche des Grundstücks
 GE ‚ehem. KIM-Sportplatz‘ (Fl. Nr. 736/29)
 Gemarkung Krailing

2. Gewichtete Finanzkraft (Gewichtung: 50 %)

Ausgehend von einem gewichteten Gewerbesteuermessbetragswert aus den letzten 5 Jahren von 80 €/m² GR (Benchmark) werden linear Punkte (1 Nachkommastelle) von -10,0 (<= 0 €/m² GR) bis +10,0 (>= 160 €/m² GR) vergeben und mit 50 % gewichtet. Dabei wird der Gewerbesteuermessbetrag aus 2017 einfach gewichtet, der aus 2018 zweifach, der aus 2019 dreifach, der aus 2020 vierfach und der aus 2021 fünffach. Anschließend wird der durchschnittliche Gewerbesteuermessbetrag ermittelt.

Beispiel 2a: Die Gewerbesteuermessbeträge der letzten fünf Jahre des Unternehmers A wurden wie folgt festgesetzt:

	GewSt-Messbetrag	GewSt-Messbetrag (mit Gewichtung)	
2017	20.000 €	(x1)	20.000 €
2018	25.000 €	(x2)	50.000 €
2019	30.000 €	(x3)	90.000 €
2020	30.000 €	(x4)	120.000 €
2021	35.000 €	(x5)	175.000 €
Durchschnittlicher Messbetrag	gewichteter GewSt-	30.333 €	

Beispiel 2b: Der durchschnittliche Gewerbesteuermessbetrag des Unternehmers U der letzten fünf Jahre beträgt 30.333 € (vgl. Beispiel 2a).

Bei einem Grundflächenbedarf von 2.300 m² GR ergibt sich ein gewichteter Gewerbesteuermessbetrag aus den letzten fünf Jahren von 13 €/m² GR (30.333 € / 2.300 m² GR).

Dies wird mit **- 8,4 Punkten** bewertet und geht mit einer Gewichtung von 50 % in die Gesamtbewertung ein.

Ihre Steuerdaten werden selbstverständlich vertraulich behandelt. Die Gewerbesteuermessbeträge werden ausschließlich von zur Geheimhaltung verpflichteten Amtsträgern der Gemeinde Krailing eingesehen, die der steuerlichen Verschwiegenheitspflicht unterliegen, und nur von diesen im Rahmen des Bewertungsverfahrens verarbeitet. Es wird insbesondere keine Weitergabe der Daten an Dritte erfolgen.

Interessensbekundung
am Kauf einer (Teil-)Fläche des Grundstücks
GE ‚ehem. KIM-Sportplatz‘ (Fl. Nr. 736/29)
Gemarkung Krailing

3. Wachstum (Gewichtung: 10 %)

Hier wird die Entwicklung der Gewerbesteuermessbeträge aus 2021 und 2020 ins Verhältnis zu den Gewerbesteuermessbeträgen aus 2017 und 2018 gesetzt. Für die prozentuale Veränderung werden linear Punkte von -10,0 und +10,0 vergeben und mit 10 % gewichtet. Dies bedeutet, dass es für die Veränderung zwischen -100 % und +100 % eine lineare Punkteverteilung (1 Nachkommastelle) von -10,0 (= Durchschnittswert 0 € aus den Gewerbesteuermessbeträgen für 2020 und 2021) und +10,0 (Wachstum ≥ 100 %) gibt. Der sich daraus ergebende Wert wird mit 10 % gewichtet und geht in die Gesamtbewertung ein.

Beispiel 3: Ausgehend von den Gewerbesteuermessbeträgen des Unternehmers U (vgl. Beispiel 2a) ergibt sich folgende Berechnung:

A = Jahr 4 + Jahr 5	30.000 € + 35.000 € = 65.000 €
B = Jahr 1 + Jahr 2	20.000 € + 25.000 € = 45.000 €
C = A/B	65.000 € / 45.000 € = 1,44
Gewichtung von 10% (C - 1) x 10	1,44 - 1 x 10 = 4,4

Hier erhält Unternehmer U **4,4 Punkte**.

4. Grundflächenbedarf (Gewichtung: 5 %)

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich für das gesamte Grundstück eine bebaubare Grundfläche (GR) von 8.395 m². Es besteht neben dem Erwerb der Gesamtfläche die Möglichkeit, eine Teilfläche zu erwerben, wobei die bebaubare Grundfläche 1.200 m² GR nicht unterschritten werden darf. Interessenten mit einem Grundflächenbedarf von unter 1.200 m² GR können aufgrund der daraus resultierenden Erschließungs- und Parzellierungsproblematik nicht berücksichtigt werden.

Der Erwerb des gesamten Areals mit der Gesamtgrundfläche von 8.395 m² GR wird mit 4 Punkten, der Erwerb einer bebaubaren Grundfläche von 4.200 m² GR oder mehr mit 2 Punkten bewertet. Die Gewichtung beträgt 5 %. Es gibt keine Punktekumulation.

Beispiel 4a: Unternehmer U hat einen bebaubaren Grundflächenbedarf von 2.300 m². Dafür erhält er keine Punkte.

Interessensbekundung
am Kauf einer (Teil-)Fläche des Grundstücks
GE ‚ehem. KIM-Sportplatz‘ (Fl. Nr. 736/29)
Gemarkung Krailing

Beispiel 4b: Gewerbetreibende G hat einen bebaubaren Grundflächenbedarf von 5.000 m². Sie erhält dafür **2 Punkte**, die mit 5 % in die Gesamtbewertung eingehen.

Bei der Berechnung der notwendigen bebaubaren Grundfläche ist aufgrund des Bebauungsplans zu beachten, dass die maximal zulässige Geschossfläche (GFZ) mit einem Faktor von 2,33 (1,4 (GFZ) / 0,6 (GRZ)) aus der zulässigen Grundfläche ermittelt werden muss. Bedenken Sie dabei die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen.

<i>Beispiel 4c:</i> 2 geschossige Bebauung bei Wandhöhe 12,50 m	Annahme benötigte Nutzfläche im Gebäude (ohne Keller):	4.000 m ²
	Zusätzliche Fläche für Baukonstruktion (Wände etc.) ca. 20 %	800 m ²
	Somit gesamt benötigte Geschossfläche	4.800 m ²
	Bei angenommener 2 geschossiger Bebauung somit nötige Grundfläche (EG hohe Fertigungshalle, 1.OG Büros) 4.800 m ² / 2 Geschosse = 2.400 m ²	2.400 m ²
	Aufgrund der im Bebauungsplan festgelegten GRZ von 0,6 somit nötige Grundstücksgröße	4.000 m ²
	Der Bebauungsplan legt eine GFZ von 1,4 fest; somit wäre bei einer Grundstücksgröße von 4.000 m ² insgesamt eine Geschossfläche von 5.600 m ² möglich.	

Interessensbekundung
 am Kauf einer (Teil-)Fläche des Grundstücks
 GE ‚ehem. KIM-Sportplatz‘ (Fl. Nr. 736/29)
 Gemarkung Krailing

Beispiel 4d:
 3 geschossige
 Bebauung bei
 Wandhöhe
 12,50 m

Annahme benötigte Nutzfläche im Gebäude (ohne Keller):	4.000 m ²
Zusätzliche Fläche für Baukonstruktion (Wände etc.) ca. 20 %	800 m ²
Somit gesamt benötigte Geschossfläche	4.800 m ²

Bei angenommener 3 geschossiger Bebauung somit nötige Grundfläche (z.B. alle Geschosse Büros) $4.800 \text{ m}^2 / 3 \text{ Geschosse} = 1.600 \text{ m}^2$	1.600 m ²
--	----------------------

Aufgrund der im Bebauungsplan festgelegten GRZ von 0,6 somit nötige Grundstücksgröße	2.667 m ²
--	----------------------

<p>ABER</p> <p>Der Bebauungsplan legt eine GFZ von 1,4 fest; somit wäre bei einer Grundstücksgröße von 2.667 m² nur eine Geschossfläche von 3.733 m² möglich, also weniger als die nötigen 4.800 m².</p> <p>Somit müsste die nötige Grundstücksgröße bei dieser Art der Bebauung über die GFZ berechnet werden,</p> <p>also $4.800 \text{ m}^2 / 1,4 = 3.429 \text{ m}^2$ Grundstücksgröße, damit steigt automatisch die zulässige GR auf 2.057 m² ($3.429 \text{ m}^2 \times 0,6$).</p> <p>Somit muss von Interessenten ein Kaufpreisangebot für diese Grundfläche (GR) gemacht werden.</p>	
---	--

Interessensbekundung
am Kauf einer (Teil-)Fläche des Grundstücks
GE ‚ehem. KIM-Sportplatz‘ (Fl. Nr. 736/29)
Gemarkung Krailing

5. Ökologie (Gewichtung: 5 %)

An dieser Stelle werden für die Zertifizierung nach EMAS (3 Punkte), DIN ISO 14001 (2 Punkte) oder Ökoprofit (1 Punkt) oder jeweils vergleichbare Zertifizierungen zusätzliche Punkte vergeben und mit 5 % gewichtet. Es gibt keine Punktekumulation. Bei Vorliegen mehrerer Zertifizierungen wird die Zertifizierung mit der höchsten Punktzahl gewertet.

Beispiel 5: Unternehmer U hat eine Zertifizierung nach DIN ISO 14001 und nach Ökoprofit. Da es keine Punktekumulation gibt, wird die Zertifizierung mit der höchsten Punktzahl gewertet. Unternehmer U erhält daher **2,0 Punkte**. Diese fließen mit einer Gewichtung von 5 % in die Gesamtbewertung ein.

6. Firmensitz (Gewichtung: 5 %)

Für einen bereits vorhandenen Firmensitz in Krailing werden zwei zusätzliche Punkte vergeben und mit 5 % gewichtet.

Beispiel 6: Unternehmer U hat bereits seinen Firmensitz in Krailing. Daher erhält er zusätzlich **2,0 Punkte**, die mit 5 % in die Gesamtbewertung eingehen.