

Richtlinie zur Vergabe eines städtischen Baugrundstückes im Reservierungsverfahren Baugebiet Heißmanning „Weingartenfeld“

Der Pfaffenhofener Stadtrat hat ein Programm verabschiedet, mit dem die Stadt bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommens-Schichten, hauptsächlich für die Pfaffenhofener Bevölkerung, schaffen will. Die Stadt möchte beim Verkauf von Grundstücken, die nicht im Einheimischen-Modell vergeben werden, den Preisdruck nicht mit anheizen. Diese Grundstücke werden deshalb zu einem Preis unter dem marktüblichen Grundstückspreis an Bewerber verkauft, die bestimmte Kriterien erfüllen.

Der Verkauf von städtischen Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm. Es besteht kein subjektiv-öffentliches Recht auf Zuteilung eines Grundstückes.

Die Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm vergibt im Baugebiet „Weingartenfeld“ in Heißmanning einen Bauplatz nach den folgenden Vergaberichtlinien im Reservierungsverfahren. Die Vergabe des Bauplatzes erfolgt nach der zeitlichen Reihenfolge des vollständigen Bewerbungseingangs.

A Allgemeine Information

Das Grundstück im Baugebiet „Weingartenfeld“ in Heißmanning mit der Flurnummer 943 Gemarkung Haimpertshofen gemäß Ausschreibungsplan, wird zu einem Kaufpreis in **Höhe von 800 € pro m² (Festpreis)** vergeben.

Das Grundstück kann mit einem Einfamilienhaus oder mit zwei Doppelhaushälften bebaut werden. Nähere Informationen entnehmen Sie den beigefügten Bebauungsplan.

Die Stadt nutzt zur Bauplatzverwaltung und -vermarktung die Online-Plattform www.baupilot.com. Das gesamte Bewerbungsverfahren wird über das Internetportal „Baupilot“ abgewickelt.

Nach Registrierung der Bewerber auf dem Internetportal werden den Interessenten die Bewerbungsunterlagen nebst allen wichtigen Informationen zur Ausschreibung, wie die Vergaberichtlinie, Unterlagen zum Baugebiet, Lageplan, Quadratmeterpreise etc. in digitaler Form zur Verfügung gestellt (<https://www.baupilot.com/region/pfaffenhofen-an-der-ilm>). Alle Unterlagen können auch in Papierform bei der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Die Bewerbung für einen Bauplatz ist bis zu einem von der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm festgelegten Stichtag über das Portal www.baupilot.com einzureichen. Bewerbungen sind nur auf dem dafür vorgesehenen vollständig ausgefüllten Formular zulässig.

B Zulassungsvoraussetzungen

Es können nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen eine Reservierungsanfrage stellen, die auf dem Baugrundstück ein selbstgenutztes Eigenheim bauen wollen. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht zur Abgabe einer Reservierungsanfrage berechtigt. Juristische Personen sind nicht dazu berechtigt eine Reservierungsanfrage zu stellen.

Eine Person darf - auch zusammen mit anderen Personen - nur einen Bauplatz erwerben. Sofern ein gemeinsamer Antrag gestellt wird, bleiben parallel gestellte Einzelanträge unberücksichtigt, weil ein Einzelantrag in einem gemeinsamen Antrag aufgeht. Ist eine Person Antragsteller, muss diese Person die Zugangsvoraussetzungen erfüllen. Sind mehrere Personen Antragsteller, muss jede Person die Zugangsvoraussetzungen erfüllen.

Mit Abgabe der Reservierungsanfrage, spätestens jedoch 14 Tage nach der Reservierungszusage, ist ein Finanzierungsnachweis über die Höhe des Gesamtkaufpreises einzureichen (z.B. Finanzierungsbestätigung eines Finanzinstitutes). Die Finanzierungsbestätigung darf zum Zeitpunkt der Reservierungsbestätigung nicht älter als 3 Monate sein. Ein Nachweis von liquiden Eigenmitteln des Bewerbers (Kontoauszug) wird der Finanzierungsbestätigung gleichgesetzt. Dieser darf jedoch zum Zeitpunkt der Reservierungsbestätigung nicht älter als 1 Monat sein. Der Eigentümer der liquiden Eigenmittel muss in diesem Fall der/die Käufer des Grundstückes sein. Nicht berücksichtigt werden Finanzinstrumente oder Geldanlagen mit Kündigungsfristen über 3 Monaten oder Finanzinstrumente mit volatiler Betragshöhe/Wert.

Bei fehlendem und/oder einem nicht den o.g. Vorgaben entsprechenden Finanzierungsnachweis gilt die Reservierungsanfrage als zurückgenommen.

C Grundstücksvergabeprozess

Die zugelassenen Reservierungsanfragen für den Bauplatz werden nach der zeitlichen Reihenfolge ihres Eingangs in eine Rangfolge gebracht. Als Zeitpunkt des Eingangs der Reservierungsanfrage gilt bei einer elektronischen Reservierungsanfrage über Baupilot die registrierte Uhrzeit des Eingangs.

Wird eine schriftliche Reservierungsanfrage bei der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm (Hauptplatz 18, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm) eingereicht, so ist der Zeitpunkt der Eingangsbestätigung der Verwaltung, bzw. bei Eingang der Reservierungsanfrage außerhalb der Öffnungszeiten des Rathauses (z.B. durch Einwurf in den Briefkasten) der Posteingangsstempel und die von der Verwaltung vermerkte Uhrzeit für den Zeitpunkt des Eingangs maßgebend.

Haben mehrere Reservierungsanfragen den gleichen Zeitpunkt des Eingangs, entscheidet das Los über die Reihenfolge der betreffenden Reservierungsanfrage in der Rangliste.

Entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste der zugelassenen Bewerbungen erfolgt die Reservierungszusage für den gewünschten Bauplatz. Falls der gewünschte Bauplatz bereits für einen vorrangigen Bewerber reserviert ist, wird der nachrangige Bewerber auf eine Warteliste für diesen Bauplatz gesetzt.

Um die endgültige Zuteilung durch den Stadtrat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Zugang der Reservierungsbestätigung ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Eine Verlängerung von zusätzlich 14 Tage ist auf Antrag möglich.

Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtserklärung, gilt die Reservierungsanfrage als zurückgenommen. In diesem Fall rücken die im Rang nachfolgenden Bewerber auf der Rangliste auf und werden entsprechend der neuen Platzziffer bei der Reservierung berücksichtigt.

Bei elektronischer Reservierungsanfrage über Baupilot erfolgt die Äußerung der Kaufabsicht über Baupilot. Bei schriftlicher Reservierungsanfrage muss die Äußerung der Kaufabsicht schriftlich erfolgen.

Nach Zuteilung durch den Stadtrat vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

D Vergabeverfahren und Fristen

Die Reservierungsanfrage erfolgt vorzugsweise über die digitale Plattform Baupilot (www.baupilot.com). Sollte keine Möglichkeit zur Teilnahme am Vergabeverfahren über Baupilot vorhanden sein, kann die Reservierungsanfrage in schriftlicher Form bei der Stadt eingereicht werden. Bei Reservierungsanfragen in Papierform ist der Posteingangsstempel der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm und die von der Verwaltung notierte Uhrzeit maßgebend.

Wichtiger Hinweis für Reservierungsanfragen in schriftlicher Form:

- Alle notwendigen Unterlagen und Vordrucke erhalten Sie nach Veröffentlichung der Vergaberichtlinien bei der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm, Hauptplatz 18, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm zu den allgemeinen Öffnungszeiten.
- Können die abgegebenen Bewerbungsunterlagen nicht eindeutig zugeordnet werden, fehlt der einzureichende Finanzierungsnachweis oder entspricht dieser nicht den Vorgaben, führt dies automatisch zum Ausschluss der Reservierungsanfrage vom weiteren Vergabeverfahren.
- Schriftliche Reservierungsanfragen können nur berücksichtigt werden, sofern sie auf dem Vordruck der Stadtverwaltung eingereicht werden.

Sollte die abgegebene Reservierungsanfrage geändert werden (Änderung in der Konstellation der Antragsteller), muss ein aktualisierter Bewerberfragebogen eingereicht werden. Der Zeitpunkt des Eingangs der geänderten Bewerbungsunterlagen gilt sodann als neuer Eingangszeitpunkt der Reservierungsanfrage.

Eine Reservierungsanfrage bzw. die Einreichung der Unterlagen per Email bei der Stadt ist nicht möglich!

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Reservierungsanfrage die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Falsche Angaben bzw. Unterlagen können zum

Verfahrensausschluss führen. Die Beweislast für alle gemachten Angaben bei der Reservierungsanfrage liegt beim Bewerber.

E Kosten

Der Käufer trägt sämtliche für den verkauften Grundbesitz anfallenden oder schon angefallene Erschließungskosten und Anliegerbeiträge im weitesten Sinne sowie Kosten für den Anschluss des verkauften Grundbesitzes an Ver- und Entsorgungseinrichtungen, insbesondere nach dem BauGB, KAG und den gemeindlichen Satzungen, einschließlich der entsprechenden Hausanschlüsse.

Für die Grundstücke hat die Stadt als aktueller Grundstückseigentümer dem Erschließungsträger für seine Erschließungsleistungen eine Vergütung bezahlt. Der zukünftige Käufer verpflichtet sich, der Stadt als Entschädigung dafür einen pauschalen Betrag in Höhe von 150,00 € pro qm für das Grundstück zu zahlen, welcher bereits in dem Kaufpreis in Höhe von 800 € pro qm enthalten ist. Der Erstattungsbetrag von 150,00 € pro qm gilt unabhängig davon, wie hoch die von der Stadt Pfaffenhofen an den Erschließungsträger zu zahlende Vergütung ausfallen wird.

Im Kaufpreis **nicht mitenthalten** und vom zukünftigen Käufer gesondert zu tragen sind die für das Grundstück anfallenden Herstellungsbeiträge nach Art. 5 KAG und den jeweils gültigen Beitragssatzungen für Wasser und Kanal. Diese werden von der Stadt Pfaffenhofen bzw. vom Zweckverband Wasserversorgung „Ilmtalgruppe“ und vom Kommunalunternehmen Stadtwerke Pfaffenhofen a.d.Ilm nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und den jeweils gültigen Beitragssatzungen für Wasser und Kanal gesondert erhoben.

Im Kaufpreis ebenfalls **nicht mitenthalten** sind ferner die Kosten für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse für die öffentliche Abwasseranlage (Regen- und Schmutzwasserkanal inkl. Revisionsschächte) und Wasserversorgungsanlage. Diese hat ebenfalls der Käufer zu tragen.

F Weitere Vertragsbedingungen

1. Bauverpflichtung

Der Käufer hat das vorgesehene Wohngebäude auf dem erworbenen Wohnbaugrundstück gemäß geltendem Bebauungsplan innerhalb von fünf Jahren ab Vertragsschluss bezugsfertig mit Außenputz fertigzustellen und der Stadt das Datum der Bezugsfertigkeit schriftlich anzuzeigen.

2. Effizienzhaus

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm, den Effizienzhaus Standard 40 plus umzusetzen. Die technischen Mindestanforderungen zum Effizienzhaus 40 plus ergeben sich aus der vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie festgelegten „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG), Stand 9. Dezember 2022“. Die Umsetzung des Effizienzhaus Standards hat unabhängig vom Baubeginn nach der vorgenannten Richtlinie zu erfolgen. Der Käufer hat einen Nachweis über die Umsetzung des Effizienzhaus Standard 40 plus zu erbringen.

Bei einem schuldhaften Verstoß gegen die Verpflichtung zur Umsetzung des Effizienzhaus Standard 40 plus (Stand 9. Dezember 2022) ist der Käufer verpflichtet, an die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm pro errichteter Wohneinheit eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,-- € zu bezahlen, d.h. bei einer Wohneinheit beläuft sich die Vertragsstrafe auf 20.000,-- € und bei zwei Wohneinheiten auf insgesamt 40.000, 00 €.

3. Wiederkaufsrecht

Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag. Die Verträge werden insbesondere nachfolgende Regelungen enthalten:

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm hat ein Wiederkaufsrecht, wenn die Erwerber:

- das Vertragsgrundstück nicht innerhalb von 5 Jahren ab notarieller Beurkundung des Kaufvertrages im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes bebauen, wobei die Bauverpflichtung mit Bezugsfertigkeit des Wohnhauses erfüllt ist.

Der Wiederkaufspreis ist der gezahlte Kaufpreis zzgl. der von dem Erwerber bis dahin gezahlten Erschließungskosten im weitesten Sinn – ohne Zinsen – sowie zzgl. etwa im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechtes vorhandener werterhöhender baulicher Anlagen. Können sich die Parteien nicht einigen, so wird ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger beauftragt, den Wert der baulichen Anlage zu ermitteln. Die Kosten trägt der Käufer.

Die Stadt kann an Stelle der Ausübung des Wiederkaufsrechtes eine Nachzahlung in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem zum Zweck der Wohnbauförderung verbilligten Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt der möglichen Ausübung des Wiederkaufsrechtes verlangen.

Das Wiederkaufsrecht wird im Grundbuch an nächster offener Rangstelle eingetragen. Die Stadt wird mit ihrem Recht hinter solchen Grundpfandrechten zurücktreten, die dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks dienen und sich im Rahmen üblicher Finanzierung halten.

Die Bezugsfertigkeit, eine Nutzungsänderung oder eine geplante Veräußerung ist der Stadt unaufgefordert anzuzeigen.

G Rechtliche Hinweise

Diese Richtlinie begründet keinen unmittelbaren Rechtsanspruch. Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von dieser Richtlinie zuzulassen.

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm
Stand: 22.05.25