

Vergaberichtlinie für die Zuteilung von gemeindeeigenen Baugrundstücken im „Windhundprinzip“ im Bebauungsplangebiet „Bildeschle“ der Gemeinde Fleischwangen

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Die nachstehende Vergaberichtlinie dient der Zuteilung der Bauplätze der Gemeinde Fleischwangen, die im „Windhundprinzip“ vergeben werden.

1. Informationen zur Vergabe im „Windhundprinzip“

Bei der Vergabe berücksichtigt werden alle Bewerbungen von Personen, die zur Teilnahme am „Windhundprinzip“ berechtigt sind und die unter Nummer 3 aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Zudem können ausschließlich die Bewerbungen berücksichtigt werden, die innerhalb der festgelegten Frist bei der Gemeinde eingehen. Ab 29.02.2024, 15:00 Uhr können sie mit Ihrer Bewerbung in das Rathaus, Rathausstraße 19, 88373 Fleischwangen kommen. Eine Person kann maximal einen gemeindeeigenen Bauplatz, unabhängig vom Vergabeverfahren, erwerben. **Der Kaufpreis beträgt 220 €/m².**

Die folgenden gemeindeeigenen Bauplätze stehen für die Vergabe im „Windhundprinzip“ zur Auswahl. Von den Bauplätzen werden **Bauplatznr. 13 – 18 und die Doppelhaushälften (6a + 6b und 7a + 7b) vergeben.**

Bauplatz-nummer	Größe des Platzes in m ² nach Vermarktungsplan	Typ nach Bebauungs-plan	Preis in € pro m ² von bis	Gesamtkaufpreis in € von bis
4	572 m ²	Typ 3	220 €	125.840 €
6a	383 m ²	Typ 5	220 €	84.260 €
6b	272 m ²	Typ 5	220 €	59.840 €
7a	266 m ²	Typ 5	220 €	58.520 €
7b	335 m ²	Typ 5	220 €	73.700 €
13	447 m ²	Typ 3	220 €	98.340 €
14	491 m ²	Typ 3	220 €	108.020 €
21	604 m ²	Typ 2	220 €	132.880 €
22a	362 m ²	Typ 5	220 €	79.640 €
22b	326 m ²	Typ 5	220 €	71.720 €
23a	330 m ²	Typ 5	220 €	72.600 €
23b	320 m ²	Typ 5	220 €	70.400 €
24	581 m ²	Typ 2	220 €	127.820 €

Alternativ können die Baugrundstücke auch über Erbaupacht erworben werden. Der Zinssatz beträgt 3 % der Bodenrichtwerts und wird alle drei Jahre an den gültigen Bodenrichtwert des zuständigen Gutachterausschusses angepasst.

Eine Bewerbung im „Windhundprinzip“ kann im Rathaus der Gemeinde Fleischwangen, Rathausstraße 19, 88373 Fleischwangen abgegeben werden.

2. Vergabeverfahren

Interessierte bewerben sich mit allen notwendigen Unterlagen auf einen bestimmten Bauplatz. Mit der Bewerbung ist eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung über mindestens 600.000 € bei der Gemeinde einzureichen. Diese muss sowohl den Bauplatz als auch den geplanten Neubau abdecken. **Frist zum Beginn der Abgabe** einer Bewerbung ist der **29.02.2024, 15 Uhr**. Bewerbungen mit Eingang vor diesem Datum können nicht berücksichtigt werden.

Nach Eingang der vollständigen Bewerbungsunterlagen erhalten die Bewerber eine Bestätigung der Gemeinde.

Ab Donnerstag, 29.02.2024 ab 15:00 Uhr können Interessenten mit Ihren Bewerbungen auf das Rathaus der Gemeinde Fleischwangen, Rathausstraße 19, 88373 Fleischwangen kommen. Hier wird der Interessent zuerst bedient, der zuerst da ist.

Nach der Vergabe läuft für jeden Bewerber eine Reservierungsfrist von 7 Tagen. Innerhalb dieser Zeit hat sich der Bewerber endgültig zu entscheiden, ob er das Baugrundstück erwerben möchte. Wenn der Bewerber bis zum Ende der Reservierungsfrist nicht schriftlich und verbindlich bestätigt hat, dass er den Bauplatz erwerben wird, ist die Reservierung hinfällig.

2.1 Bebauungsplan „Bildeschle“

Die folgenden Unterlagen zum Bebauungsplan „Bildeschle“ stehen auf der Homepage der Gemeinde Fleischwangen unter der Rubrik Rathaus / Bauen in der Gemeinde zum kostenlosen Herunterladen zur Verfügung.

Link: <https://gemeinde-fleischwangen.de/de/rathaus/bauen-in-der-gemeinde/>

- Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften / Plan in der Fassung vom 15.03.2022
- Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften / Text in der Fassung vom 15.03.2022

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die in den Planunterlagen ausgewiesenen Platzgrößen von den tatsächlichen Größen abweichen können. Die endgültigen Größen können erst nach Vermessung mitgeteilt werden.

- **Ansprechpartnerin der Gemeinde**

Sollten Sie Fragen zur Vergaberichtlinie oder zum Vergabeverfahren haben, können Sie sich gerne an uns wenden:

Bürgermeisteramt Fleischwangen
Ansprechpartner: BM Timo Egger
E-Mail: rathaus@fleischwangen.de
Tel.: 07505 / 273
Fax: 07505 / 411

3. Voraussetzungen und Bedingungen

3.1 Zur Teilnahme am Vergabeverfahren berechnigte Personen

Bei der Vergabe nach dem „Windhundprinzip“ können ausschließlich Bewerbungen von Personen berücksichtigt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Bewerber können Einzelpersonen oder auch Paare, d. h. zwei Personen, sein.
- Der/die Bewerber müssen die aufgeführten Voraussetzungen erfüllen.
- Der/die Bewerber dürfen ausschließlich Personen sein, die in das geplante Bauvorhaben einziehen werden (Eigennutzung). Soll ein Gebäude aus mehreren Wohneinheiten bestehen, beispielsweise ein Wohngebäude mit Einliegerwohnung, muss mind. die Hauptwohnung mit Erstwohnsitz von den Erwerbern bewohnt werden.
- Der/die Bewerber müssen bei Zuteilung eines Bauplatzes die Vertragspartner bzw. die Erwerber im Kaufvertrag sein. Eventuelle zusätzliche Vertragspartner können nach Abstimmung mit der Gemeinde (insbesondere bei unbilliger Härte) hinzugefügt oder entfernt werden.
- Der/die Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährig und geschäftsfähig sein.
- Jeder Bewerber kann max. einen Bauplatz erwerben.
- Der Bewerbung ist eine Finanzierungsbestätigung in Höhe von 600.000 € vorzulegen.

3.2 Weitere Bedingungen und Regelungen

Auch die folgend aufgeführten Bedingungen müssen von den Bewerbern erfüllt werden. Die Sicherung der Bedingungen erfolgt zum Teil auch über die vertragliche Vereinbarung über den Kauf eines zugeteilten Bauplatzes zwischen der Gemeinde und den Erwerbern (notarieller Kaufvertrag). Bitte beachten Sie, dass dies keine abschließende Aufzählung ist.

- **Wiederkaufsrecht, Auf-/Nachzahlungsverpflichtung**
Die Gemeinde Fleischwangen behält sich das Recht zum Wiederkauf des Kaufobjekts gem. §§ 456 ff. BGB vor. Die Geltendmachung weitergehender Schadensersatzansprüche bleibt unberührt. Bei einer Ausübung des Wiederkaufsrechts sind Zinsvergütungen, Aufwendungen für Planung (insbesondere für Architekt, Statik etc.) und Finanzierung dem Erwerber auch bei begonnenem Bau nicht zu ersetzen. Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung.
Anstelle der Möglichkeit, das Wiederkaufsrecht auszuüben, kann die Gemeinde von der Käuferseite im Wege der Auf-/Nachzahlungsklausel wegen des subventionierten Kaufpreises einen zusätzlichen Kaufpreis in Höhe von 50,00 Euro/je m² Bauplatzgrundstück verlangen. Das Wiederkaufsrecht bzw. die Auf-/Nachzahlungsverpflichtung gelten in den folgenden Fällen:
 - a) bei Verstoß gegen die Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung,
 - b) bei Verstoß gegen die Bau- und Bezugsverpflichtung.
- **Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung**
Die Bewerber müssen das Grundstück zum Zweck der wohnrechtlichen Eigennutzung (Hauptwohnung) mit zu begründendem Erstwohnsitz in der Gemeinde Fleischwangen erwerben.
Die Bewerber bzw. Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger das Wohngebäude für die Dauer von mindestens 10 Jahren, gerechnet ab dem Tag des Eigenbezugs, mindestens der Hauptwohnung nach, selbst zu bewohnen.

Die Bewerber bzw. Erwerber verpflichten sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger zudem das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages nicht weiter zu veräußern. Darunter fallen auch Verpflichtungsgeschäfte wie Tausch und Schenkung.

Bei Verstoß gegen die Eigennutzung und Veräußerungsbeschränkung hat die Gemeinde Fleischwangen die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Auf-/Nachzahlungspflicht geltend zu machen. Eventuelle Ausnahmen bei unverhältnismäßiger Härte sind mit der Gemeinde abzuklären.

- **Bebauung, Bauverpflichtung und Frist**

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Bildeschle“ möglich.

Das Bauvorhaben muss innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages begonnen und nach 5 Jahren realisiert werden können, d. h. bezugsfertig gebaut und mindestens der Hauptwohnung nach selbst bezogen werden; dazu gehört auch die Herstellung der Außenanlagen.

Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung hat die Gemeinde Fleischwangen die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Auf-/Nachzahlungspflicht geltend zu machen.

- **Finanzierbarkeit**

Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Grundstück beabsichtigte Bauvorhaben von den Bewerbern bzw. Erwerbern finanziert werden kann. Mit der Bewerbung muss eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung über mindestens 600.000 € für ein entsprechendes Bauvorhaben eines Kreditinstituts vorgelegt werden.

- **Richtigkeit der Angaben**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle vom Bewerber gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss mit der Abgabe einer Bewerbung bestätigt werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Losverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen.

- **Kaufpreis, Ablösesumme, Beiträge und Kosten**

Der Kaufpreis setzt sich aus dem Preis für den Grund und Boden, weiteren Erschließungskosten (z.B. Bepflanzung, Grünanlagen, Parkplätzen, Retentionsfläche, etc) sowie einer Ablösesumme zusammen. Die Ablösesumme umfasst den Erschließungsbeitrag und die Teilbeträge für den öffentlichen Abwasserkanal, den mechanischen Teil des Klärwerks, den biologischen Teil des Klärwerks sowie dem Wasserversorgungsbeitrag zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Erschließungskosten einschließlich darin enthaltener Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und der Ortssatzung sind im Kaufpreis enthalten. Erschließung von der Grundstücksgrenze bzw. Kontrollschacht bis zum Gebäude sowie den Strom- und Telekommunikations- und ggf. Gasanschluss etc. (Hausanschluss, Baukostenzuschuss) trägt nach Anforderung bzw. Rechnungsstellung der Käufer. Die Wasser- und Stromversorgung während der Bauzeit ist Sache des Erwerbers. Die weiteren eventuell notwendigen Kosten für der Vermessung und Vermarktung des Kaufgegenstandes trägt die Käuferseite.

- **Ausschluss eines Rechtsanspruchs**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes. Eine Person kann maximal einen gemeindeeigenen Bauplatz, unabhängig vom Vergabeverfahren, erwerben.