

Richtlinie der Gemeinde Prittriching zur Vergabe von kommunalen Mischgebiets-Bauplätzen im Baugebiet „Mischgebiet-Au,,

(Bauplatzvergaberichtlinie „Mischgebiet-Au,,), Stand: 07.09.2023

Der Gemeinderat der Gemeinde Prittriching hat am 27.07.2023 die folgende Bauplatzvergaberichtlinie beschlossen:

I. Anwendungsbereich und Hinweise

Die vorliegende Bauplatzvergaberichtlinie findet nur Anwendung bei der Vergabe von Baugrundstücken zum vollen Wert (Verkehrswert) im Mischgebiet des Bebauungsplanes „Mischgebiet-Au,,.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde besteht nicht und kann aus dieser Richtlinie auch nicht abgeleitet werden.

Alle Personenbezeichnungen in der vorliegenden Vergaberichtlinie beziehen sich sowohl auf männliche, weibliche und diverse Personen und Sprachformen und sind stets mit dem Zusatz „(m/w/d)“ zu verstehen.

Die Gemeinde Prittriching wird, geleitet von dem Anspruch, den Bauplatzinteressenten moderne und innovative Kommunikationsprozesse anzubieten, den Bewerbungsprozess über die Homepage der Gemeinde Prittriching abzuwickeln. Dieses Vorgehen soll neben der angestrebten Effizienz und Transparenz des Vergabeverfahrens auch dazu dienen, ortsfremden Bewerbern die Bewerbung zu erleichtern. Den Bauplatzinteressenten ohne Internetzugang oder Computer wird die Möglichkeit eingeräumt, sich schriftlich direkt bei der Gemeinde Prittriching um einen Bauplatz zu bewerben.

II. Baugrundstücke, Kaufpreise und Nebenkosten

Die Gemeinde Prittriching hat im Mischgebiet (MI) des Bebauungsplanes „Mischgebiet-Au“ die nachfolgend aufgeführten Bauplätze zu vergeben.

Zum Beispiel Baufeld Nr.	Voraussichtliche Größe des Bauplatzes in m ² (vor Vermessung)	Zum Beispiel Kaufpreis je m ²	Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Mischgebiet-Au,,*
1	bis ca. 3200 m ²	290,00 €	MI
oder 1 a	bis ca. 1600 m ²	290,00 €	MI
oder 1 b	bis ca. 1600 m ²	290,00 €	MI
2	bis ca. 3155 m ²	290,00 €	MI
3	bis ca. 1300 m ²	290,00 €	MI
4	bis ca. 1000 m ²	290,00 €	MI
5	bis ca. 1800 m ²	290,00 €	MI
oder 5 a	bis ca. 900 m ²	290,00 €	MI
oder 5 b	bis ca. 900 m ²	290,00 €	MI
6	bis ca. 2645 m ²	290,00 €	MI
oder 6 a	bis ca. 800 m ²	290,00 €	MI
oder 6 b	bis ca. 1845 m ²	290,00 €	MI

*) MI = Mischgebiet

Die Lage der vorgenannten Bauplätze kann anhand der Bauplatz-Nr. dem in der Anlage beigefügten **Verkaufsplan** entnommen werden. Die in vorstehender Tabelle und in den Planunterlagen ausgewiesenen Angaben zu den Grundstücksgrößen können gegebenenfalls von der tatsächlichen Grundstücksgröße abweichen.

Das **Mischgebiet** dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies bedeutet, dass im selben Gebäude Wohnen und Gewerbe möglich sind. So kann beispielsweise im Erdgeschoss ein Gewerbe bzw. ein Betrieb eingerichtet werden und in den Geschossen darüber **eine Wohneinheit** errichtet werden. Grundsätzlich kann auch ein reines Betriebsgebäude errichtet werden.

Bei der Vergabe der Grundstücke strebt die Gemeinde Prittriching bewusst eine Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten an. **Eine Vergabe zur reinen Wohnbebauung wird daher ausgeschlossen**. Es muss daher, zumindest zum Teil, eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sein, welche nach dem Bebauungsplan „Mischgebiet-Au.“ zulässig ist.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Für die Bebauung der o.g. Bauplätze gelten die Regelungen des Bebauungsplanes „Mischgebiet-Au.“. Die Nutzungsschablone sieht folgende Festsetzungen vor:

Festsetzungen im Bebauungsplan „Mischgebiet-Au.“	MI
Grundflächenzahl (GRZ) max.	0,6
Zahl der Vollgeschosse max.	III
Wandhöhe max.	10,00 m
Firshöhe max.	12,50 m

Die weiteren Festsetzungen können dem vorgenannten Bebauungsplan entnommen werden. Dieser kann unter gemeindlichen Homepage www.prittriching.de abgerufen werden.

Im Kaufvertrag (siehe auch Ziffer VII.) wird die **Kaufpreisfälligkeit** wie folgt geregelt:

Der Kaufpreis (incl. Ablösebeträgen und Herstellungsbeiträgen) ist **einen Monat nach Vertragsabschluss** zur Zahlung fällig.

Im Kaufpreis enthalten ist der Beitrag für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage (Straße). Dieser Beitrag wird nach § 133 Abs. 3 Satz 5 BauGB

in Verbindung mit der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung abgelöst. Eine Nacherhebung findet nicht statt.

Weiterhin ist nach Art. 5 KAG der Herstellungsbeitrag zur Wasserversorgungseinrichtung für nachstehende Flächen enthalten:

Grundstücksfläche a´ 1,50 €/m²

Geschoßfläche (= 25 % der Grundstücksfläche) a´ 4,40 €/m²

Zu diesem Beitrag wird die gesetzliche Mehrwertsteuer in Höhe von derzeit 7% erhoben.

Nach Fertigstellung der Gebäude erfolgt eine Neuberechnung des Herstellungsbeitrags zur Wasserversorgungseinrichtung. Übersteigt die tatsächliche beitragspflichtige Geschoßfläche, die mit dem Kaufvertrag bezahlte Geschoßfläche, ist die Differenz nachzuentrichten.

Außerdem ist der Herstellungsbeitrag zur Abwasserbeseitigungseinrichtung für nachstehende Flächen enthalten:

Geschoßfläche (= 25 % der Grundstücksfläche) a´ 22,50 €/m²

Nach Fertigstellung der Gebäude erfolgt eine Neuberechnung des Herstellungsbeitrags zur Entwässerungseinrichtung. Übersteigt die tatsächliche beitragspflichtige Geschoßfläche, die mit dem Kaufvertrag bezahlte Geschoßfläche, ist die Differenz nachzuentrichten.

Die Grundstücksanschlusskosten für die Anschlüsse an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sowie an die öffentliche Entwässerungsanlage sind nicht im Kaufpreis enthalten. Diese sind ebenfalls vom Käufer zu tragen und werden nach Bekanntwerden der Kosten separat abgerechnet.

Die **Vertragsnebenkosten** (Notar, Grunderwerbsteuer, Grundbuchamt) trägt der Erwerber. Die **Vermessungskosten** trägt die Gemeinde Prittriching.

III. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 27.07.2023 wird die Bauplatzvergaberichtlinie in der Gemeinde Prittriching öffentlich bekanntgemacht und zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Prittriching www.prittriching.de veröffentlicht.
2. Die **Bewerbungsfrist** beginnt mit dem Tag ihrer Bekanntgabe. Die Frist **endet 31.10.2023**. Beginn und Ende der Bewerbungsfrist werden zeitgleich auf der Homepage der Gemeinde Prittriching www.prittriching.de veröffentlicht.
3. Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Postadresse der Gemeinde Prittriching einzureichen. Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden sein, so ist auch eine schriftliche Bewerbung (Brief) oder eine Bewerbung in Textform (E-Mail) möglich. Schriftliche Bewerbungen sind in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „Bewerbung gemeindliches Baugrundstück“ zu richten an:
Gemeinde Prittriching, Bgm.-Franz Ditsch-Straße 7, 86931 Prittriching.

Bewerbungen per E-Mail sind zu richten an:
alexander.ditsch@vgprittriching.de

4. Bewerbungen sind nur auf dem speziell dafür vorgesehenen und vollständig ausgefüllten **Bewerberfragebogen** und in deutscher Sprache zulässig. Der Bewerbung sind die in der Bauplatzvergaberichtlinie geforderten **Unterlagen und Nachweise** (siehe auch Ziffer VI.) sowie eine aktuelle und belastbare **Finanzierungsbestätigung** einer inländischen Bank für das gesamte auf dem Baugrundstück vorgesehene Bauvorhaben beizufügen.

Für **schriftliche Bewerbungen** kann der Bewerberfragebogen unter www.prittriching.de zum Download abgerufen werden. Sollte dies nicht möglich sein, so kann ein Bewerberfragebogen auch bei der Gemeinde Prittriching abgeholt werden.

5. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail - oder, falls der Bewerber nicht über eine E-Mail-Adresse verfügt, - per Brief bestätigt.

6. Die mit der Bewerbung einzureichenden **Unterlagen und Nachweise** sowie die **Finanzierungsbestätigung** müssen der Gemeinde Prittriching spätestens innerhalb von zwei Wochen ab Bewerbungsschluss vorliegen. Für den rechtzeitigen und vollständigen Eingang der Unterlagen ist der Bewerber selbst verantwortlich. Sollten die erforderlichen Unterlagen, Nachweise und die Finanzierungsbestätigung bis zum Fristablauf nicht vollständig vorliegen, so führt dies zum **Ausschluss vom Bewerbungsverfahren**. Bewusst unvollständige und unrichtige Angaben im Bewerberfragebogen führen ebenfalls zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe des Bewerberfragebogens die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.
7. Nach Fristablauf werden die termingerecht eingegangenen, zulässigen und vollständigen Bewerbungen von der Verwaltung geprüft und ausgewertet. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt für alle Bauplätze getrennt. Danach wird das Ergebnis der Auswertung samt Vergabevorschlag dem **Gemeinderat zur Beschlussfassung** vorgelegt. Der Gemeinderat beschließt in öffentlicher Sitzung über die Vergabe. Aus Gründen des Datenschutzes erfolgt die Beschlussfassung ohne Namensnennung der Bewerber.
8. Die Bewerber, denen ein Grundstück zugeteilt werden konnte, werden im Anschluss per Brief über die Zuteilungsentscheidung des Gemeinderates informiert. Anschließend haben sich die Bewerber, innerhalb einer von der Gemeinde gesetzten Rückmeldefrist, verbindlich schriftlich oder in Textform (E-Mail) zu erklären, ob sie den zugeteilten Bauplatz erwerben wollen. Erfolgt innerhalb der gesetzten Frist keine Rückmeldung, **so gilt die Bewerbung als zurückgenommen.** Die Bewerber, denen kein Grundstück zugeteilt werden konnte, werden per E-Mail - oder, falls der Bewerber nicht über eine E-Mail-Adresse verfügt, - per Brief informiert.
9. Fallen nach der Vergabeentscheidung Bewerbungen aus, so findet aus den Bewerbungen, welchen noch kein Bauplatz zugeteilt werden konnte, erneut eine Auswahl und Vergabe statt.
10. Hat der Bewerber erklärt, den zugeteilten Bauplatz erwerben zu wollen, so wird in Absprache mit dem Bewerber ein **Notartermin** zur notariellen Beurkundung des Grundstückkaufvertrags vereinbart. Findet der **Beurkundungstermin** zum Abschluss des Kaufvertrages, aus Gründen die der Bewerber zu vertreten hat, innerhalb von sechs Monaten nach Erhalt der Zuteilungsentscheidung nicht statt, so verfällt die verbindliche Zuteilungszusage.

IV. Teilnahmevoraussetzungen

1. Bewerben können sich nur volljährige und voll geschäftsfähige natürliche Personen oder juristische Personen. Werden Bewerbungen von juristischen Personen abgegeben, müssen diese zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe im Handelsregister eingetragen sein und sich nicht in Liquidation befinden. Ein aktueller Handelsregisterauszug ist der Bewerbung beizufügen.
2. Ein Bewerber kann sich - auch zusammen mit anderen Bewerbern grundsätzlich nur auf einen Bauplatz bewerben und auch nur einen Bauplatz erhalten. Im Bewerberfragebogen kann, für den Fall, dass der Bauplatz an einen Mitbewerber vergeben wird, ein zweiter alternativer Bauplatzwunsch angegeben werden. Bei

größerem Flächenbedarf wird eine Bewerbung auf maximal zwei nebeneinanderliegende Bauplätze für das gleiche Vorhaben zugelassen. In diesem Fall muss jeweils eine separate Bewerbung auf beide Grundstücke erfolgen.

3. Bewerben kann sich nur, wer bereit ist, bei Zuteilung eines Bauplatzes Vertragspartner bzw. Erwerber im Kaufvertrag zu sein und selbst Eigentümer zu werden bzw. einen Eigentumsanteil zu erwerben.
4. Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Bewerber nicht innerhalb einer Frist von **4 Jahren** nach Beurkundung des Notarvertrages ein nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässiges Gebäude auf dem Vertragsgegenstand bezugsfertig errichten möchte.
5. Die Vergabe eines Baugrundstückes ist ausgeschlossen, wenn der Erwerber keine, zumindest teilweise, gewerbliche Nutzung auf dem Baugrundstück beabsichtigt.
6. Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Baugrundstück beabsichtigte und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Bauvorhaben vom Bewerber finanziert werden kann. Mit der Bewerbung ist daher eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung für das gesamte Bauvorhaben vorzulegen.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass alle von dem/den Bewerber(n) gemachte Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss bei Abgabe der Bewerbung, in einem separaten von der Gemeinde zu Verfügung gestellten Formular, mit der Unterschrift bestätigt werden. Bewerbungen, die bewusst unrichtige oder unvollständige Angaben im Bewerberfragebogen enthalten, sind von der Zulassung zum Bewerbungsverfahren ausgeschlossen. Gleiches gilt auch, wenn innerhalb der genannten Frist nicht die in der Vergaberichtlinie genannten Unterlagen, Nachweise und eine aktuelle Finanzierungsbestätigung eingereicht werden.

V. Auswahlkriterien

Die Bauplatzvergabe erfolgt durch jeweilige Einzelfallentscheidungen des Gemeinderats, getrennt für alle Baugrundstücke. Maßgebliche Faktoren für die Vergabeentscheidung sind unter anderem die nachfolgend aufgeführten Kriterien:

Kriterium	Beschreibung
Arbeitsplätze	Anzahl der Arbeits- und Ausbildungsplätze, Neuansiedlung oder Verlagerung?
Branche/Gemeinbedarf	Welcher Mehrwert entsteht der Gemeinde durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung? (z.B. Verbesserung der Nahversorgung, größere Angebotsvielfalt, ausgewogener Branchenmix)
Emissionen	Betriebszeiten, zu erwartendes Verkehrsaufkommen durch Lieferanten, Beschäftigte, Kunden, andere Emissionen
Ertragskraft	Gewerbesteuerleistung oder Gewinn, Umsatzentwicklung, Erfolgsaussichten bei Unternehmensneugründungen
Planungsreife	Bewerbungen in fortgeschrittenem Planungsstadium mit umfassenderen Planungsunterlagen werden bevorzugt. Wie dringend ist der Flächenerwerb?
Städtebauliche Aspekte	Architektonische, ökologische und energetische Qualität, Flächenausnutzung und Parkierungskonzept
Unternehmenssitz	Ist das Unternehmen bereits in Prittriching ansässig? Erfolgt eine Unternehmenserweiterung? Wird der Unternehmenshauptsitz nach Prittriching verlagert?
Vermietung/Selbstnutzung	Eine Eigennutzung des gewerblichen Anteils wird bevorzugt. Spekulations- und reine Anlageobjekte sind nicht erwünscht.

Maßgebend für die Vergabe sind die dem Gremium, zum Fristablauf vorliegenden Unterlagen sowie der ausgefüllte Bewerberfragebogen.

VI. Bewerbungsunterlagen

Nachfolgende Unterlagen müssen fristgerecht zur Bewerbung eingereicht werden, damit die Bewerbung zum Auswahlverfahren zugelassen wird.

Unterlagen	Erläuterung
Bewerberfragebogen	Der Bewerberfragebogen ist richtig und vollständig auszufüllen. Es darf nur der speziell für das Mischgebiet „Au“ zur Verfügung gestellte Bewerberfragebogen verwendet werden. Der Bewerberfragebogen wird von der gemeindlichen Homepage abrufbar sein unter: www.prittriching.de
Vorhabensbeschreibung	Beschreibung des geplanten Bauvorhabens mit Erläuterung der Planung. Beifügung von Planunterlagen und Skizzen, Angaben zum Parkierungskonzept (soweit vorhanden). Das eingereichte Konzept muss den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen!
aktueller Handelsregisterauszug (zum Bewerbungsstichtag nicht älter als acht Wochen) und Kopie der Handwerkskarte, wenn vorhanden	Sofern das Unternehmen im Handelsregister eingetragen ist.
Nachweise für die Gewerbesteuer-Veranlagung, oder alternativ bei Freiberuflern für die Einkommensteuer-Veranlagung, in den letzten drei Veranlagten Jahren	Kopien der Steuerbescheide für die letzten drei Veranlagten Jahre.
aktuelle Finanzierungsbestätigung (zum Bewerbungsstichtag nicht älter als acht Wochen)	Es muss sich um eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung einer inländischen Bank für das gesamte auf dem Baugrundstück vorgesehene Bauvorhaben handeln. Auch im Falle einer <u>Eigenkapitalfinanzierung</u> ist eine Finanzierungsbestätigung vorzulegen.

Hinweise:

Die Bewerber erstellen ihr Konzept/ihre Planung und die hierzu geforderten Unterlagen auf eigene Kosten und eigenes Risiko.

Die Gemeinde Prittriching behält sich vor, von den Bewerbern weitere Nachweise zu verlangen.

VII. Kaufvertrag

1. Der Inhalt des Grundstückkaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Der Musterkaufvertrag „Mischgebiet Au,“ kann spätestens ab Bewerbungsbeginn auf www.prittriching.de, der Gemeinde Prittriching eingesehen werden. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und notariell beurkundete Vertrag. Die Besitzübergabe des Baugrundstückes erfolgt am Tag der notariellen Beurkundung, unabhängig von der Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.
2. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich die Erwerber dazu, auf dem Baugrundstück innerhalb von **2 Jahren** ab Vertragsabschluss mit dem Bau eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Gebäudes zu beginnen und dieses innerhalb von **4 Jahren** ab Vertragsabschluss bezugsfertig herzustellen (**Bauverpflichtung**).

3. Die Erwerber verpflichten sich dazu, das auf dem Baugrundstück erstellte Gebäude, mindestens innerhalb der ersten 10 Jahre ab Vertragsabschluss, zumindest zu einem Teil, gewerblich zu nutzen (**Nutzungsverpflichtung**). Eine ausschließliche Nutzung zu Wohnzwecken wird ausdrücklich nicht zugelassen.
4. Die Erwerber verpflichten sich dazu, das ihnen zugeteilte Baugrundstück für die Dauer von 10 Jahren ab Vertragsabschluss nur mit schriftlicher Zustimmung der Gemeinde Prittriching entgeltlich an einen Dritten zu veräußern. Die schriftliche Zustimmung der Gemeinde Prittriching ist auch für den Fall eines Grundstücktauschs, der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, sowie für die Belastung des Baugrundstücks mit einem Erbbaurecht einzuholen (**Veräußerungs- und Belastungsbeschränkung**).
5. Sollte die Vermessung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht abgeschlossen sein, so beginnen die vorgenannten Zeiträume erst ab dem Datum der Fortführungsmitteilung.
6. Zur Absicherung lässt sich die Gemeinde Prittriching **für den Fall von Verstößen** gegen die Verpflichtungen ein **Wiederkaufsrecht** im Kaufvertrag einräumen. Der Wiederkaufspreis entspricht dabei dem ursprünglichen Kaufpreis ohne Verzinsung. Das Wiederkaufsrecht wird durch Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch abgesichert. Ist das Grundstück im Fall eines Rückübertragungsanspruchs (Wiederkaufsrecht) bebaut, so kann die Gemeinde Prittriching anstelle der Rückübertragung die Zahlung einer **Vertragsstrafe in Höhe von 25 %** des Gesamtkaufpreises nach Vermessung (incl. abgelöster Beiträge) verlangen. Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtung (gewerbliche Nutzung), so hat der Erwerber eine **Vertragsstrafe in Höhe von 25 %** des Gesamtkaufpreises nach Vermessung (incl. abgelöster Beiträge) an die Gemeinde Prittriching zu entrichten.
7. Werden im Bewerberfragebogen zumindest grob fahrlässig falsche oder unvollständige Angaben gemacht und wird dies der Gemeinde Prittriching erst nach Abschluss des Kaufvertrages bekannt, so wird eine **Vertragsstrafe in Höhe von 20.000,00 Euro** fällig.

VIII. Inkrafttreten

Die „Bauplatzvergaberichtlinie „Mischgebiet-Au,“ tritt mit dem Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Prittriching, den 07.09.2023

Alexander Ditsch
1. Bürgermeister



Bauplatz Nr.

