

Ausschreibung; Verkauf von Wohnbaugrundstücken „Am Mühlbach“

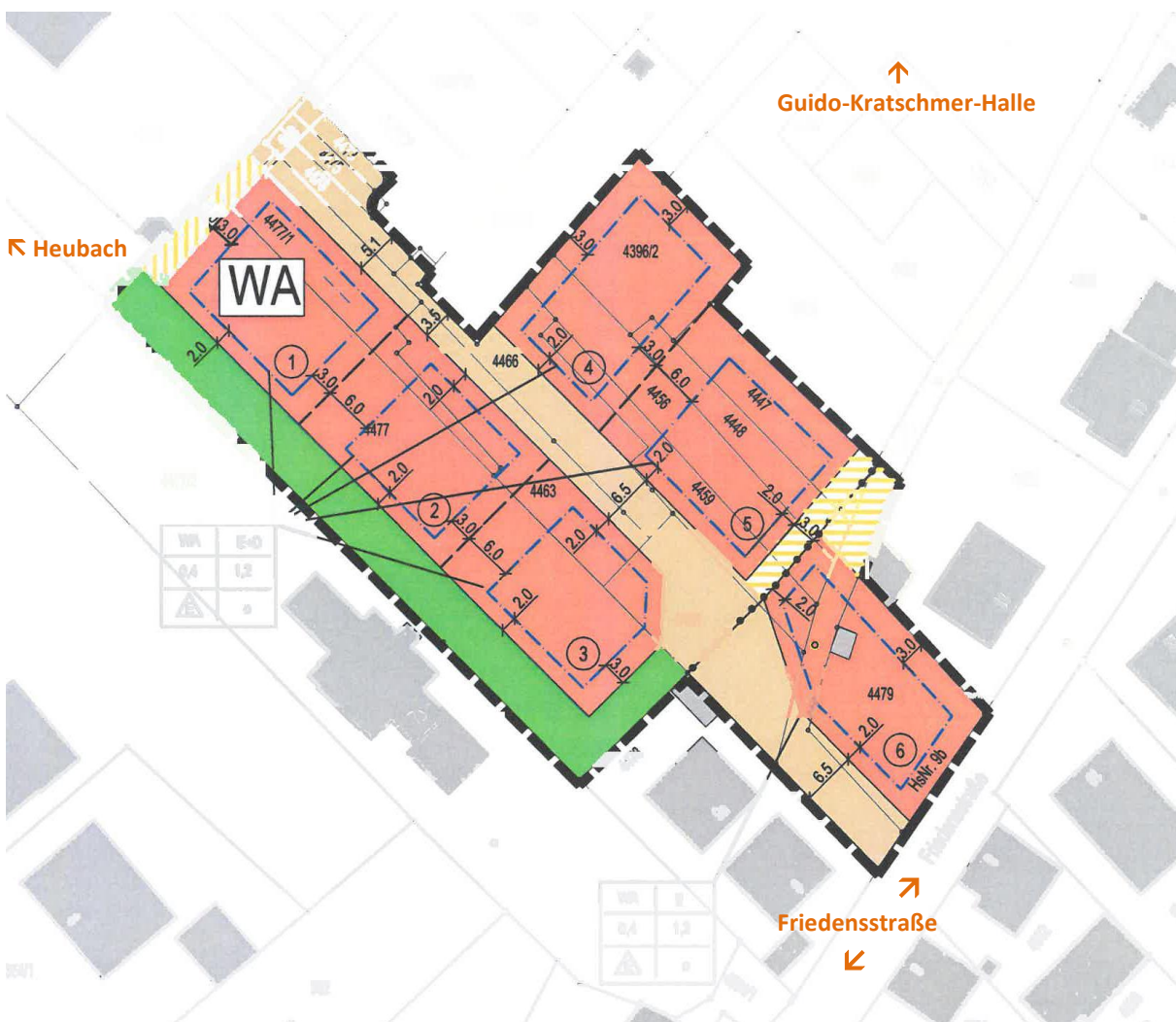


Der Markt Großheubach führt derzeit ein Bauleitplanverfahren „Am Mühlbach“ mit dem Ziel der Ausweisung von Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau. Das Verfahrensgebiet umfasst Teile der Kleingartenanlage zwischen Friedensstraße und Heubach, südlich der Guido-Kratschmer-Halle.

Nach aktuellem Stand der Planungen kann eine Baureife der Grundstücke für 2018 nicht zugesichert werden; unter Umständen ist - nach Abschluss der Erschließungsarbeiten - eine Bebauung auch erst im Laufe des Jahres 2019 möglich.

Die Gemeinde beabsichtigt, vier Baugrundstücke gegen Bauverpflichtung (Baubeginn innerhalb von 2 Jahren, Rohbaufertigstellung innerhalb von 3 Jahren, Nutzungsaufnahme innerhalb von 5 Jahren – jeweils ab Baureife) an Privat zu veräußern.

Die Grundstücke haben eine Größe von ca. 435 bis 470 m². Es sind dies die mit den Nummern ①, ②, ③ und ④ im Planentwurf gekennzeichneten Grundstücke:



Der Verkaufspreis beträgt 160 €/m² (inklusive Erschließungskosten und -beiträge).

Für Lebensgemeinschaften mit Kindern kann eine Reduzierung in Höhe von 2.000 €/Kind, in Summe maximal jedoch 6.000 €, auf den Gesamtkaufpreis gewährt werden.

Die wesentlichen Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans lauten:

- Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung
- offene Bauweise, Einzelhäuser
- Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl 1,2 und Grundflächenzahl 0,4
- maximal 2 Vollgeschosse als Erd- und Dachgeschoss, Dachneigung 0 bis 40°
- Wandhöhe < 6,00 m
- maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück

Im Einzelnen wird auf den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs verwiesen, der in der jeweils aktuellen Fassung auf der Internetseite des Marktes Großheubach www.grossheubach.de, Startseite, unter der Schaltfläche „Bebauungsplan Am Mühlbach“ oder in Gemeindeverwaltung, Rathausstraße 9, Gebäude B, Zimmer B 7, 63920 Großheubach, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden kann.

Personen, die sich verbindlich um den Erwerb eines der Baugrundstücke bewerben möchten, müssen dies

bis spätestens 20. April 2018

förmlich unter Vorlage oder Einsendung eines

Formblatt-Bewerbungsbogens

beim Markt Großheubach, Rathausstraße 9, 63920 Großheubach tun.

Mündliche, telefonische oder elektronische (email, Telefax) Bewerbungen sind nicht möglich.

Nicht fristgemäß eingegangene Zuschriften ohne bzw. solche mit unvollständig ausgefülltem Bewerbungsbogen können keine Berücksichtigung bei der Vergabe finden.

Personen, die bereits früher um den Erwerb eines Baugrundstückes bei der Gemeinde nach-gesucht haben, müssen ihre Kaufabsichten mittels des Formblatt-Bewerbungsbogens frist-während erneuern, um am Vergabeverfahren teilnehmen zu können.

Der **Formblatt-Bewerbungsbogen** steht auf der Internetseite des Marktes Großheubach www.grossheubach.de, Startseite, unter der Schaltfläche „Grundstücksverkäufe“ zum Herunter-laden bereit; er ist zudem auch bei der Gemeindeverwaltung, Rathausstraße 9, Gebäude B, Zimmer B 7, 63920 Großheubach erhältlich.

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch den Marktgemeinderat zeitnah nach Ende der Bewerbungsfrist.

Es finden die Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke in der Fassung des Gemeinderats-beschlusses vom 27.02.2018 Anwendung. Diese bestimmen im Wesentlichen:

Vergaberichtlinien für Wohnbaugrundstücke

Der Verkauf von Baugrundstücken zum Wohnungsbau ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde.

Die vorliegenden Richtlinien dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern bei einer Vergabeentscheidung zu erleichtern, ohne dass so ein individueller Rechtsanspruch begründet wird.

Vergabeziele

Die Gemeinde lässt sich dabei unter anderem von dem Ziel leiten, insbesondere **für Lebensgemeinschaften mit Kindern und/oder Personen mit bereits gefestigter gesellschaftlich-sozialer örtlicher Bindung** Wohnbauland zu ortsüblichen Preisen verfügbar zu machen.

Damit soll u. a. die **gesellschaftliche Strukturierung** nachhaltig **positiv auf das Gemeindeleben** wirkend **befördert** werden.

(...) Der Gemeinderat behält sich aber bei Vergabeentscheidungen unter Einbeziehung öffentlicher Interessen die Berücksichtigung von durch diese Richtlinien nicht erfassten besonderen Umständen einer Bewerbung vor. So soll auch in „atypisch“ ausgestalteten Einzelfällen eine angemessene Vergabeentscheidung erzielt werden können, die insgesamt der grundsätzlichen Zielrichtung dieser Richtlinien noch gerecht wird.

1. Die Veräußerung von Baugrundstücken erfolgt auf der Grundlage einer öffentlichen Ausschreibung. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass allgemein Kenntnis über die Möglichkeit und Bedingungen zum individuellen Erwerb von Wohnbauland genommen werden kann. (...)

Die Ausschreibung erfolgt rechtswirksam entsprechend Art. 26 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (= Aushang an der Amtstafel am Rathaus am 23.03.2018); sie wird vollumfänglich auch auf der Internetseite der Gemeinde sowie hinweisend in den Großheubacher Nachrichten bekanntgegeben.

2. Antragsberechtigt auf Vergabe sind grundsätzlich alle natürlichen Personen gleich welchen Personenstands. Hierbei gilt:

- Antragsteller/innen müssen volljährig und voll geschäftsfähig sein.
- Ehepaare, Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft und Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft gelten als ein/e Antragsteller/in.

Als auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften gelten eheähnliche Gemeinschaften von Menschen (gleich welchen Geschlechts), die in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenleben, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, dauerhaft Verantwortung füreinander zu tragen und füreinander einzustehen; dies wird in entsprechender Anwendung des § 7 Abs. 3a Sozialgesetzbuch II vermutet, wenn Partner

- länger als ein Jahr zusammenleben,
- mit einem gemeinsamen Kind zusammenleben,
- Kinder oder Angehörige im Haushalt versorgen oder
- befugt sind, über Einkommen oder Vermögen des anderen zu verfügen.

3. Es muss bei Antragstellung die Bereitschaft zur vertraglichen Verpflichtung erklärt werden, dass

- auf dem Baugrundstück innerhalb von 2 Jahren mit dem Bau eines Wohngebäudes begonnen wird, der Rohbau innerhalb von 3 Jahren fertiggestellt wird und die Wohnnutzung innerhalb von 5 Jahren aufgenommen wird (Bauverpflichtung).
Die Fristberechnung erfolgt jeweils ab Eigentumsübergang auf den/die Käuferin, frühestens jedoch ab Rechtskraft des Bebauungsplans bzw. in Fällen des § 34 BauGB ab Bebaubarkeit des Grundstückes.
- die Wohnnutzung auf die ununterbrochene Dauer von 15 Jahren durch den/die Antragsteller/in selbst erfolgt (Verpflichtung zur Selbstnutzung). Eine gleichzeitige teilweise, jedoch räumlich untergeordnete Vermietung an Dritte ist zulässig.
- das Eigentum am vergebenen Grundstück bzw. der Selbstnutzung zu Wohnzwecken entsprechende eigentumsgleiche Rechte hieran nicht vor Ablauf von 15 Jahren ab Kaufvertragsschluss auf Dritte übertragen werden (Veräußerungsverbot). Eine vorzeitige Übertragung ist mit Zustimmung der Gemeinde dann zulässig, wenn die dritte Person die Kriterien eines „Bewerbers/in 1.Ranges“ gemäß Ziffer 4 erfüllt und diese hinsichtlich der Bedingungen dieser Vergaberichtlinien in gleicher Weise gegenüber der Gemeinde gebunden wird wie die übertragende Person.

- mit der dinglichen Sicherung (Grundbucheintrag) der Erfüllung der Vergabebedingungen im Grundstückskaufvertrag Einverständnis besteht, wobei der Gemeinde ein entsprechendes Rückkaufsrecht für den Fall der Zuwiderhandlung eingeräumt wird bzw. eine adäquate Vertragsstrafe vereinbart wird.
 - die antragstellende Person die Bedingungen und Vorgaben dieser Vergaberichtlinien annimmt und einer Vergabe unter Ausschluss jeglichen subjektiven Rechtsanspruches und des Rechtsweges zustimmt.
4. Bei der Vergabe werden folgende Antragsteller/innen bevorzugt; sie sind „Bewerber/innen 1. Ranges“:
- a. Alleinerziehende, Ehepaare sowie die unter Ziffer 2 genannten Lebensgemeinschaften, die mindestens ein leibliches oder adoptiertes minderjähriges Kind regelmäßig in ihrem Haushalt betreuen bzw. dessen Betreuung glaubhaft nachvollziehbar beabsichtigen.
 - b. Ortsansässige, die über kein Eigentum (oder eigentumsgleiche Rechte – z.B. Erbbaurecht) an einem zu Wohnzwecken nutzbaren bzw. bebaubaren Grundstück in der Gemeinde verfügen. Entsprechender Grundbesitz in der Gemeinde von ortsansässigen oder nicht ortsansässigen Verwandten des/der Antragsteller/in in gerader Linie (Kinder, Eltern, Großeltern usw.) gilt als solcher des/der Antragsteller/in. Selbst genutztes Wohnungsteileigentum bleibt unbeachtet, wenn dieses zum Erwerb des Baugrundstückes veräußert wird.
Als ortsansässig gilt, wer seit mindestens fünf Jahren ununterbrochen mit Wohnsitz in der Gemeinde gemeldet ist.
- Alle übrigen Antragsteller/innen sind „Bewerber/innen 2. Ranges“.
5. Liegt für ein bestimmtes Baugrundstück mindestens eine Bewerbung 1. Ranges vor, scheidet Bewerber/innen 2. Ranges bei der Vergabeentscheidung aus.
Liegen unter Berücksichtigung des Satzes 1 für ein bestimmtes Baugrundstück mehrere Bewerbungen gleichen Ranges vor, entscheidet der Gemeinderat nach billigem Ermessen über die Vergabe unter abwägender Würdigung insbesondere der den einzelnen Bewerbungen zugrundeliegenden sozialen, sozioökonomischen und persönlichen Umstände sowie öffentlicher Belange.
Die oben erläuterten Vergabeziele finden dabei ebenso wie Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (Gleichbehandlungsgrundsatz) besondere Beachtung.
6. Eine zeitgleiche Vergabebewerbung für mehrere Baugrundstücke ist möglich. Bei Antragstellung ist dann jedoch eine präferierende Reihenfolge zu benennen. Es kann nur ein Baugrundstück pro Antragsteller/in vergeben werden.
7. Bewerber/innen 1. Ranges gemäß Ziffer 4 a dieser Richtlinien erhalten für jedes Kind einen Kaufpreisminderungsanspruch in Höhe von 2.000 € pro Kind, in Summe maximal jedoch 6.000 €.
8. Für alle persönlichen Umstände und Bedingungen die nach diesen Richtlinien vergaberelevant sind, sind die Verhältnisse am Tag der Veröffentlichung der Vergabeausschreibung (= 23.03.2018, Art. 26 Abs. 2 Gemeindeordnung entsprechend) maßgebend. Auf Verlangen der Gemeinde sind von den Antragstellern/innen entsprechende Nachweise (ggf. auch über die Finanzierung des Bauvorhabens) vorzulegen.

Großheubach, 22.03.2018
Markt Großheubach

Oettinger
Erster Bürgermeister