



Informationen zur Bauplatzvergabe

Vergabe von gemeindeeigenen Baugrundstücken gegen Höchstgebot im Bebauungsplangebiet „Gehrenäcker II, 1. Änderung“ Mischgebiet – Typ 1a und 4a Bauplätze Nr. 7, 12b und 12c

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

Die Gemeinde Waldburg hat im Mischgebiet des Bebauungsplangebiets „Gehrenäcker II“ mehrere Bauplätze für die Bebauung an eine Mischnutzung, bestehend aus Wohnen und Gewerbe, zu vergeben. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11.01.2024 über die Vergabe des gemeindeeigenen Baugrundstückes beraten und beschlossen, die Bauplätze von Typ 1 und Typ 4a im Mischgebiet (Bauplatz Nr. 7, 12b und 12c) gegen Höchstgebot zu vergeben.

Um eine gesetzlich geforderte Durchmischung von ca. 50% bezogen auf den Gewerbeanteil zu erreichen, wird auf jedem Baugrundstück eine Mindestgewerbefläche verlangt und anschließend vertraglich abgesichert. Dieser jeweilige Gewerbeanteil ist bei einer Bebauung mindestens zu erbringen. Dabei wird die Nutzfläche im Hauptgebäude und nicht die Grundfläche betrachtet.

1. Informationen zur Vergabe gegen Höchstgebot (Bieterverfahren)

Die folgenden gemeindeeigenen Bauplätze werden gegen Höchstgebot vergeben:

Bauplatznummer	Größe des Platzes in m ² (vor Vermessung)	Typ nach Bebauungsplan	Mindestgewerbeanteil (Nutzungsfläche im Gebäude)
7	ca. 1.117 m ²	1a	Mind. 50 % und mind. 300 m ²
12b*	ca. 2.038 m ²	4a	Mind. 15 % und mind. 300 m ²
12c*	ca. 742 m ²	4a	Mind. 15 % und mind. 150 m ²

* Bauplatz Nr. 12 eignet sich auch für eine gemeinsame Bebauung mit durchgezogenem Erdgeschoss. Ein gemeinsamer Erwerb mit einem Mindestgewerbeanteil von 15% bzw. 450 m² ist möglich.

Bei der Vergabe werden alle Angebote von natürlichen und juristischen Personen berücksichtigt, die zur Teilnahme am Bieterverfahren berechtigt sind und die unter Nummer 2 aufgeführten Voraussetzungen erfüllen. Zudem können ausschließlich die Angebote berücksichtigt werden, die innerhalb der festgelegten Frist bei der Gemeinde eingehen.

Für die Abgabe eines Angebots steht für jedes Baugrundstück jeweils das Dokument „Abgabe eines Angebots im Bieterverfahren“ (Anlage 3) zur Verfügung.

Das Mindestgebot liegt jeweils bei 195 €/m². Das Gebot muss in Euro pro Quadratmeter angegeben werden und der Betrag ist auf volle Euro zu runden. Bei angegebenen Cent-Beträgen wird immer abgerundet. **Der Bodenrichtwert liegt bei 230 €.**



Informationen zur Bauplatzvergabe

Die berücksichtigungsfähigen Gebote werden am u. g. Termin geöffnet und anschließend ausgewertet. Es wird eine Rangliste erstellt - je höher das Gebot ist, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Zuschlag für den jeweiligen Bauplatz erhält grundsätzlich der Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat.

Die Bauplätze Nr. 12b, 12c und 12d können auch (teilweise) gemeinsam erworben werden. Bei einem gemeinsamen Gebot für die Bauplätze 12b und 12c muss für einen Zuschlag das Gebot als Multiplikation von Gebotspreis und Fläche höher sein als die Addition der jeweiligen Einzelgebote der Bauplätze mit der jeweiligen Fläche multipliziert, also z.B.: $[(\text{Gebot } 12b+12c) \times (\text{Fläche } 12b+12c)] > [(\text{Gebot } 12b) \times (\text{Fläche } 12b)] + [(\text{Gebot } 12c) \times (\text{Fläche } 12c)]$. Sollte ein Vergleich aufgrund fehlender geeigneter Angebote, entscheidet der Gemeinderat nach Ermessen.

Die endgültige Entscheidung über die Vergabe der Bauplätze fällt der Gemeinderat.

Bei gleichem Gebot entscheidet grundsätzlich das Los. Der Gemeinderat behält sich jedoch bei gleichen Geboten vor, Einzelfallentscheidungen zu treffen, insbesondere wenn ein Vorhaben für die Einwohner der Gemeinde von Vorteil ist und der Infrastruktur dient.

Nachdem der Gemeinderat die Vergabe des Platzes gegen Höchstgebot beschlossen hat, wird der Bieter informiert. Der Bieter muss innerhalb einer bekanntgegebenen Frist von 2 Wochen der Gemeinde eine definitive Entscheidung mitteilen, ob der angebotene Platz gekauft wird. Sofern der Bieter die Entscheidung nicht innerhalb der Frist mitteilt, geht die Gemeinde davon aus, dass kein Kaufinteresse mehr besteht.

In diesem Fall kann die Gemeinde ihr Angebot nicht aufrechterhalten und bietet den Bauplatz dem Bieter bzw. der Bietergemeinschaft mit dem nächst höherem Gebot bzw. mit dem Gebot in gleicher Höhe an.

- **Abgabe eines Angebots und Dokumente**

Zur eigenen Prüfung, ob Sie die Voraussetzungen zur Teilnahme am Bieterverfahren erfüllen, steht Ihnen eine **Checkliste** zur Verfügung – siehe **Anlage 1**.

Dem **Vermarktungsplan (Anlage 2)** können Sie die Lage der jeweiligen Bauplätze im Mischgebiet entnehmen (siehe farbliche Markierung). **Bitte beachten Sie, dass der Vermarktungsplan nicht der Plan des Bebauungsplanes „Gehrenäcker II, 1. Änderung“ ist. In den Plänen weicht ggfs. die Platzgröße ab. Die tatsächliche Größe kann durch die anschließende Vermessung der Bauplätze nochmal variieren.**

Für die **Abgabe eines Angebots** muss das Dokument „Abgabe eines Angebots im Bieterverfahren“ (**je Bauplatz eine Anlage 3**) ausgefüllt und handschriftlich unterschrieben werden. Zudem muss eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung beigelegt werden. Bitte beachten Sie, dass **für jedes Gebot eine extra Bewerbung** abgegeben werden muss.

Die Unterlagen stehen auf der Homepage der Gemeinde Waldburg unter der Rubrik Bürger → Wirtschaft & Handel → Gewerbebauplätze zum kostenlosen Herunterladen zur Verfügung.

Ein schriftliches Exemplar der o.g. Unterlagen erhalten Sie bei Bedarf gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 10 € auf dem Bürgermeisteramt Waldburg.



Informationen zur Bauplatzvergabe

- **Frist zur Abgabe eines Angebots und Angebotsöffnung**

Die Frist für die Abgabe eines Angebots endet am **25.03.2024 um 10 Uhr**.

Bei Interesse lassen Sie uns bitte Ihr Angebot mit allen erforderlichen Angaben (Anlage 3) handschriftlich unterzeichnet und der Beilage einer aktuellen und belastbaren Finanzierungsbestätigung in einem **verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bieterverfahren – Bauplatz Nr.: X“** zukommen. Für X tragen Sie bitte die Bauplatznummer aus dem Vermarktungsplan ein, auf welche die jeweilige Bewerbung abzielt. Die Aufschrift muss außen auf den Umschlag angebracht werden und ohne Öffnen des Umschlags eine eindeutige Zuordnung zu einem Bauplatz ermöglichen.

Bitte beachten Sie, der 25.03.2024 um 10 Uhr ist eine **Ausschlussfrist**. Das bedeutet, dass Gebote, die nach der Frist eingehen (maßgebend ist das Datum und die Uhrzeit des Eingangs im Bürgermeisteramt), leider nicht berücksichtigt werden können.

In begründeten Einzelfällen kann die Finanzierungsbestätigung innerhalb der von der Gemeinde festgesetzten Frist nachgereicht werden. Bitte klären Sie dies im Vorfeld mit der Gemeindeverwaltung ab.

Die öffentliche Angebotsöffnung / Bekanntgabe der Gebote findet am 25.03.2024 um 10:05 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses statt (Hauptstraße 20 in 88289 Waldburg, 2. Obergeschoss, Zimmer 21). Bei der Angebotsöffnung werden die eingegangenen Angebote gezählt, geöffnet und die Endbeträge der mit den Angeboten abgegebenen Gebote mitgeteilt. Es werden keine Namen der Bieter genannt und es wird nicht bekanntgegeben, welches das Höchstgebot ist. Die Bekanntgabe des Höchstgebotes erfolgt nach Auswertung der Angebote und Entscheidung im Gemeinderat. Der Name des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft wird auch nach der Entscheidung nicht öffentlich bekannt gegeben. Der Bieter bzw. die Bietergemeinschaft erhält vom Bürgermeisteramt eine direkte Benachrichtigung.

Ihr Angebot richten Sie bitte auf dem Postweg an die folgende Adresse:

Gemeinde Waldburg
Vergabestelle Bauplätze
Hauptstraße 20
88289 Waldburg

Sie können Ihr Angebot auch in den **Briefkasten der Gemeinde Waldburg** einwerfen **oder zu den Öffnungszeiten des Rathauses persönlich bei Herrn Rittler (Hauptstraße 20 in 88289 Waldburg, 2. Obergeschoss, Zimmer 24)** abgeben.

- **Bebauungsplan „Gehrenäcker II, 1. Änderung“, Mischgebiet**

Für die Bebauung der o.g. Bauplätze gelten die Regelungen des Bebauungsplanes „Gehrenäcker II“ bzw. des Bebauungsplanes „Gehrenäcker II, 1. Änderung“.

Bauplatz Nr. 7: Hier sind bis zu zwei Vollgeschosse als Einzelhaus möglich. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,40 und als Dachform ist ein Sattel-, Pult- oder Walmdach vorzusehen. Weitere Festsetzungen finden Sie im Bebauungsplan. Der



Informationen zur Bauplatzvergabe

Mindestgewerbeanteil liegt bei 50% bzw. 300m². Weitere Festsetzungen finden Sie im Bebauungsplan.

Bauplatz 12: Hier sind 3 Vollgeschosse zwingend notwendig. Der Mindestgewerbeanteil liegt hier bei 15% und 300 m² bzw. 150m² pro Teil-Grundstück. Die Grundflächenzahl ist mit 0,55 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 bis 1,2 angegeben. Das Erdgeschoss kann über alle Teilgrundstücke hinweg durchgängig gebaut werden. Dach kann hier auch in Form eines Flachdaches ausgeführt werden. Bei der Bebauung mehrerer Teil-Grundstücke bezieht sich der Gewerbeanteil immer auf das zu erwerbende Gesamtgrundstück. Weitere Festsetzungen finden Sie im Bebauungsplan.

Die Bauplätze werden nach der Vergabe vermessen. Deshalb sind die Größenangaben aus dem Vermarktungsplan nur ungefähre Angaben, welche von der tatsächlichen Größe abweichen können.

Die folgenden Unterlagen zum Bebauungsplan „Gehrenäcker II“, sowie zum Bebauungsplan „Gehrenäcker II, 1. Änderung“ stehen auf der Homepage der Gemeinde Waldburg unter der Rubrik Bürger → Gemeinde & Leben → Leben & Wohnen → Wohnbauplätze zum kostenlosen Herunterladen zur Verfügung:

- Bebauungsplan (textliche Festsetzungen)
- Bebauungsplan (Planunterlagen)

• **Gewerbeanteil**

Durch die Festsetzung als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO im Bebauungsplan Gehrenäcker II wird eine Durchmischung von ca. 50% Gewerbe und ca. 50% Wohnen auf dem gesamten Gebiet verteilt verlangt. Dieses Verhältnis wird nicht für ein Grundstück betrachtet, sondern die gesamte Gewerbenutzfläche wird der gesamten Wohnnutzfläche des Mischgebiets im jeweiligen Hauptgebäude gegenübergestellt. Das anschließend beim Kaufvertrag abgesicherte Mischverhältnis, welches tatsächlich auf jedem Grundstück verlangt wird, entnehmen Sie dem Vermarktungsplan (Anlage 2).

Im Zweifelsfall richtet sich die genaue Berechnung der jeweiligen „Nutzflächen“ für Wohnen oder für Gewerbe nach der DIN-Norm 277:

- Wohnnutzung mit allen zurechenbaren Nutzflächen
- Gewerbenutzung mit allen zurechenbaren Nutzflächen
- Verkehrs- und Technikflächen können u.U. auch jeweils zugerechnet werden.

Das Gewerbe darf nicht wesentlich störend im Hinblick auf den Gebietscharakter sein (§ 6 BauNVO).

Freie Berufe stehen bei dieser Vergabe i.S.d. BauNVO dem „Gewerbe“ gleich.



Informationen zur Bauplatzvergabe

- **Ansprechpartner der Gemeinde**

Sollten Sie Fragen zum Bieterverfahren haben, können Sie sich gerne an uns wenden:

Bürgermeisteramt Waldburg

Ansprechpartner: Herr Joachim Rittler

E-Mail: joachim.rittler@gemeinde-waldburg.de

Tel.: 07529 / 9717-34

Fax: 07529 / 9717-55

2. Voraussetzungen und Bedingungen

2.1 Zur Teilnahme am Bieterverfahren Berechtigte

Beim Bieterverfahren können ausschließlich die Gebote von natürlichen und juristischen Personen oder als Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen als Bietergemeinschaft berücksichtigt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Der Bieter muss zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe volljährig und geschäftsfähig sein. Bei einer Bewerbung, bei denen mehrere Personen beteiligt sind, bedarf es einer Vertretungsvollmacht zu Gunsten eines bevollmächtigten Vertreters.
- Werden Gebote von juristischen Personen abgegeben, müssen diese zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe im Handels- oder Berufsregister eingetragen sein und sich nicht in Liquidation befinden. Ein Auszug aus dem einschlägigen Register ist beizulegen und darf nicht älter als 6 Monate (seit Veröffentlichung der Bekanntmachung im EU-Amtsblatt) für das Unternehmen und – sofern vorgesehen – Mitglieder der Bietergemeinschaft, soweit entsprechende gesetzliche Registerpflichten bestehen, sein.
- Der Bieter muss bei Zuteilung des Bauplatzes der Vertragspartner bzw. der Erwerber im Kaufvertrag sein.

2.2 Weitere Bedingungen und Regelungen

Auch die folgend aufgeführten Bedingungen müssen vom Bieter beim Erwerb des Bauplatzes erfüllt werden. Die Sicherung der Bedingungen erfolgt zum Teil auch über die vertragliche Vereinbarung des Bauplatzes zwischen der Gemeinde und dem Bieter bzw. der Bietergemeinschaft (notarieller Kaufvertrag). Bitte beachten Sie, dass dies keine abschließende Aufzählung ist.

- **Bebauung, Bauverpflichtung und Frist**

Eine Bebauung des Grundstückes ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Gehrenäcker II“ möglich.

Das Bauvorhaben muss innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages realisiert werden können, d.h. bezugsfertig gebaut; dazu gehört auch die Herstellung der Außenanlagen. Der Bauantrag muss bereits 2 Jahre nach Abschluss des Kaufvertrages gestellt sein.

Die Bindungsfrist an den jeweils mindestens zu erbringenden Mindestgewerbeanteil liegt bei 3 Jahren ab dem Abschluss des Kaufvertrages.



Informationen zur Bauplatzvergabe

Zudem verpflichten sich die Bieter bzw. Erwerber, für sich und ihre Rechtsnachfolger zudem das Grundstück **innerhalb von 3 Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages nicht weiter zu veräußern**. Darunter fallen auch Verpflichtungsgeschäfte wie Tausch und Schenkung.

Bei Verstoß gegen die Bauverpflichtung, das Veräußerungsverbot oder bei einem Bauantrag unterhalb des geforderten Mindestgewerbeanteils hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg die Möglichkeit, entweder das Wiederkaufsrecht oder eine Auf-/Nachzahlungsverpflichtung als Ausgleich für einen eventuell nun höheren Verkehrswert geltend zu machen.

- **Wiederkaufsrecht, Auf-/Nachzahlungsverpflichtung**

Wird gegen die oben genannte Bauverpflichtung bzw. das Veräußerungsverbot verstoßen oder der Mindestgewerbeanteil unterschritten, behält sich die Gemeinde Waldburg das Recht zum Wiederkauf des Kaufobjekts gem. §§ 456 ff. BGB sowie die Geltendmachung einer Auf-/Nachzahlungsverpflichtung vor. Weitere Schadensersatzansprüche bleiben 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 bei einem nach unten abweichenden Mindestgewerbeanteil von der Käuferseite im Wege der Auf-/Nachzahlungsklausel einen zusätzlichen Kaufpreis in Höhe der wertmäßigen Differenz des Grundstückwertes bei tatsächlicher Nutzung zum Verkaufswert des Bauplatzgrundstücks verlangen. Die Entscheidung trifft der Gemeinderat.

- **Finanzierbarkeit**

Es wird vorausgesetzt, dass das auf dem Grundstück beabsichtigte Bauvorhaben vom Bieter bzw. der Bietergemeinschaft finanziert werden kann. Mit der Abgabe des Angebots muss eine aktuelle und belastbare Finanzierungsbestätigung für ein entsprechendes Bauvorhaben eines Kreditinstituts vorgelegt werden.

- **Richtigkeit der Angaben**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle vom Bieter bzw. der Bietergemeinschaft gemachten Angaben richtig und vollständig sein müssen. Dies muss mit der Abgabe des Angebots mit der Unterschrift bestätigt werden. Falsche oder unvollständige Angaben können zum Ausschluss vom Bieterverfahren oder nach der Vergabeentscheidung zur Rückabwicklung führen. Die Kosten hierfür sind vom Bieter bzw. der Bietergemeinschaft zu tragen.

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

Der zu zahlende Kaufpreis ist die Multiplikation Ihres Gebots und der zu erwerbenden Fläche.

Diesem inkludiert ist neben dem Preis für den Grund und Boden auch eine Ablösesumme. 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.



Informationen zur Bauplatzvergabe

Die Erschließungskosten einschließlich darin enthaltener Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Anliegerbeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG) und Ortssatzung werden mit einer Vereinbarung mit der Gemeinde abgelöst.

Die Kosten für die innere 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 Kosten des Vertragsabschlusses, der Vermessung, der Vermarktung sowie die Grunderwerbssteuer des Kaufgegenstandes trägt die Käuferseite.

- **Ausschluss eines Rechtsanspruchs und rechtliche Hinweise**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung des angebotenen Bauplatzes.

Sämtliche Aufwendungen der Bieter bzw. der Bietergemeinschaft im Zusammenhang mit dem Bieterverfahren sind selbst zu tragen.

Es wird kein Maklerauftrag erteilt. Die Gemeinde Waldburg übernimmt keine Maklerentgelte.