

Informationsblatt für Bauplatzinteressenten

Baugebiet „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ (Erschließungsabschnitt 2)

Vertragsgrundlagen

1. Veräußerer

Die Vergabe der Baugrundstücke im Alfred-Delp-Quartier erfolgt durch die Stadt Donauwörth im Auftrag des Kommunalunternehmens Stadtentwicklung Donauwörth. Veräußerer ist das Kommunalunternehmen Stadtentwicklung Donauwörth (kurz: KU).

2. Veräußerung an Privatpersonen

Grundstücke, die für eine Bebauung mit einem Einfamilien- bzw. Doppelhaus vorgesehen sind, werden ausschließlich an Privatpersonen zur Eigennutzung veräußert.

3. Selbstbezugsverpflichtung

Der Selbstbezug des zu errichtenden Wohnhauses hat innerhalb eines Zeitraumes von acht Jahren, gerechnet ab dem Tag der Beurkundung, für mindestens fünf Jahre, gerechnet ab dem Bezug und Anmeldung bei der Einwohnermeldestelle, zu erfolgen. Der Erstbezug hat durch den Erwerber bzw. die Erwerber zu erfolgen, danach kann die Selbstbezugsverpflichtung auch durch den Ehepartner bzw. dessen Lebenspartner oder Verwandte in gerader Linie ausgeübt werden. Sollte die Verpflichtung nicht erfüllt werden, wird eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10% des Kaufpreises als Vertragsstrafe fällig und es besteht ein Wiederkaufsrecht durch das KU. Das Wahlrecht liegt beim KU. Die Selbstbezugsverpflichtung besteht nicht für eine eventuelle Einliegerwohnung, deren Fläche weniger als 50 % der Gesamtwohnfläche beträgt. Die Verpflichtung wird dinglich im Grundbuch gesichert.

4. Bauverpflichtung

Die Bauverpflichtung zur Erstellung des Rohbaus für ein Wohnhaus ist innerhalb von zwei Jahren ab dem Tag der Beurkundung zu erfüllen. Als Rohbau gilt ein Gebäude, dessen äußere Kontur sowie Dachkonstruktion inkl. Eindeckung fertiggestellt ist und sich für Wohnzwecke eignet. Der Bau einer Garage oder eines Nebengebäudes erfüllen demnach diese Anforderungen nicht. Sollte die Bauverpflichtung nicht erfüllt werden, ist das Grundstück an das KU rück zu übertragen. Die Verpflichtung wird dinglich im Grundbuch gesichert.

5. Zulässigkeit Wohneinheiten

Auf dem Baugrundstück dürfen nur Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften mit maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden, es sei denn der Bebauungsplan sieht andere Festsetzungen vor.

6. Zahlungsbedingungen

Der Kaufpreis ist innerhalb eines Monats nach dem Tag der Beurkundung vollständig zur Zahlung fällig. Die Zahlung hat per Banküberweisung zu erfolgen. Sämtliche Nebenkosten (Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer ...) sind vom Erwerber zu tragen.

7. Rückerstattung „Energieoptimiertes Bauen“

Erwerber, welche ihr Wohnhaus in energieoptimierter Bauweise errichten, erhalten einen Teil des Kaufpreises zurückerstattet. Demnach erhalten Käufer, welche mindestens ein Gebäude nach dem Standard eines EH40 mit dem QNG Plus oder besser und nicht mit Öl, Gas oder Biomasse

Informationsblatt für Bauplatzinteressenten

Baugebiet „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ (Erschließungsabschnitt 2)

beheizt errichten, einen Bonus in Höhe von 10,00 € / m² zurück. Sollte ein zertifiziertes Passivhaus errichtet werden, beträgt die Höhe des Bonus 20,00 € / m².

Als Nachweis gilt ein bedarfsorientierter Energieausweis zusammen mit der Bestätigung eines Energieberaters sowie das Nachhaltigkeitszertifikat (QNG) oder eine Lebenszyklusanalyse (LCA) nach den Anforderungen des Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) von einem Energie-Effizienz-Experten bzw. der Bewilligungsbescheid der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bzw. die Passivhauszertifizierung einer anerkannten Stelle. Grundlage sind die Werte der zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags gültigen gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sowie der Förderbedingungen der KfW.

Der Bonus wird nach Erhalt einer Kopie des Energieausweises ausgezahlt. Die Beantragung ist bis zu 4 – vier – Jahre nach der Beurkundung möglich. Maßgeblich ist der Eingang des schriftlichen Antrags samt entsprechender Unterlagen und Nachweise bei der KU.

8. Ausschluss bei Falschangaben

Falschangaben im Rahmen des Verfahrensablaufs bzw. der Erbringung qualifizierter Nachweise führen zum Ausschluss der Zuteilung. Haben falsche Angaben der Bewerber zu der Vergabe eines Grundstückes geführt, ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 15 % des Gesamtverkaufspreises abzüglich Erschließungs- und Anliegerbeiträge zu zahlen. Zudem steht der Stadt Donauwörth ein Wiederkaufsrecht zu.

9. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Grundstücks besteht nicht.

Grundstücksinformationen

1. Grundstückshausanschlüsse

Alle Baugrundstücke wurden vom KU bereits an die verfügbaren Sparten angeschlossen. Informationen zu den verbauten Grundstücksanschlüssen sowie Anschlusskosten erhalten Sie bei nachfolgenden Ansprechpartnern:

- Schmutzwasser (Kontrollschacht)
Stadtwerke Donauwörth
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
stadtwerke@donauwoerth.de
- Regenwasser (Zisterne)
Stadtwerke Donauwörth
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
stadtwerke@donauwoerth.de

Informationsblatt für Bauplatzinteressenten

Baugebiet „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ (Erschließungsabschnitt 2)

- Trinkwasser
Stadtwerke Donauwörth
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth
stadtwerke@donauwoerth.de
- Glasfaser
DSLmobil
info@dslmobil.de
0906 / 204311-0
- Nahwärme
Donau-Energie GmbH
donauenergie@energie-schwaben.de
0821 / 9002-345
- Elektrizität
LEW Verteilnetz GmbH
Betriebsstelle Donauwörth
Am Stillflecken 5
86609 Donauwörth
0906 / 7808-333

Die Kosten für die Grundstücksanschlüsse sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis an den jeweiligen Rechnungssteller zu entrichten.

2. Grundstücksgröße

Die Vermessung der Grundstücke ist aktuell per Sonderung erfasst. Die örtliche Vermessung sowie die Setzung der Grenzsteine erfolgen durch das Vermessungsamt.

Ein genauer Termin ist noch nicht bekannt. Grundsätzlich weichen die Parzellen von der Sonderung zur örtlichen Vermessung nur geringfügig ab, in der Regel um wenige Quadratmeter. Im Bayernatlas können die Grenzlängen unter https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11&E=630916.71&N=5398170.72&zoom=11&layers=luftbild_parz ermittelt werden.

3. Kaufpreis

Die Kaufpreise variieren je nach Grundstück, zwischen 250 € und 290 €. Der jeweilige Grundstückspreis kann beim jeweiligen Grundstück auf Baupilot.com entnommen werden. Im Kaufpreis sind folgende Kostenpositionen enthalten:

- Grund und Boden
- Erschließungskosten für die Verkehrsanlage (vollständig)
- Kostenerstattung für die naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (vollständig)
- Vorausleistungsbeitrag für die Herstellungsbeiträge von der Wasserversorgungs- und Entwässerungseinrichtung

Der Beitrag wurde jeweils für die Grundstücksfläche und ein Viertel der Grundstücksfläche als fiktive Geschossfläche berechnet. Nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgt eine Festlegung der endgültigen Beitragsschuld mit Nachberechnung auf Grundlage der tatsächlichen Bebauung (Entwässerung = 14,85 pro m² Geschossfläche sowie Wasser = 6,96 € brutto pro m² Geschossfläche). Der Vorausleistungsbeitrag wird angerechnet.

Informationsblatt für Bauplatzinteressenten

Baugebiet „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ (Erschließungsabschnitt 2)

Der Kaufpreisabschlag für Grundstücke, welche nach dem EU-Einheimischenmodell (Unterschreitung der Einkommens- und Vermögensgrenzen) veräußert werden, beträgt 20,00 € pro m² Grundstücksfläche.

4. Bodendenkmal

Bei allen Bodeneingriffen hinsichtlich des Vertragsgrundstücks muss damit gerechnet werden, dass im Baugebiet auf Bodendenkmäler gestoßen wird. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Vertragsgrundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiter) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz mitgeteilt werden. Informationen hierzu erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse bauen@donauwoerth.de.

5. Bodentragfähigkeit

Der Stadt Donauwörth ist die Tragfähigkeit und mögliche Setzungen des Untergrundes nicht bekannt. Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Dem Erwerber wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

Baurechtliche Vorgaben

1. Bebauungsplan

Die rechtlichen Vorgaben der Bebauung ersehen Sie aus dem Bebauungsplan, der unter <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Donauw%C3%B6rth/karte> abgerufen werden kann.

Auf die Einhaltung der Festsetzungen, Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

2. Baurechtliche Fragen

Bei Fragen zur Bebauung wenden Sie sich bitte ausschließlich an den Fachbereich „Stadtplanung und Bauordnung“ der Stadt Donauwörth unter der E-Mail-Adresse bauen@donauwoerth.de.

Verfahrensablauf

1. Einfamilienhaus und Doppelhaushälften

1.1. Bewerbungsphase

- Bewerbung im Bewerbungszeitraum und Hinterlegung der geforderten Bewerbungsdokumente auf Baupilot.com

Informationsblatt für Bauplatzinteressenten

Baugebiet „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ (Erschließungsabschnitt 2)

Wir bitten um Verständnis, dass lediglich vollständig und bis spätestens zum Ende der Bewerbungsfrist eingereichte Unterlagen, berücksichtigt werden können.

1.2. Vergabephase

- Markierung von Wunschbauparzellen auf Baupilot.com

1.3. Nach Ablauf der Rückmeldefrist erhalten Sie eine unverbindliche Grundstücksreservierung für einen Zeitraum von sechs Wochen. Auf begründeten Antrag ist eine einmalige Verlängerung für einen Zeitraum von zwei Wochen möglich.

1.4. Vor Ablauf der Reservierungsfrist ist eine verbindliche Zusage mit Benennung nachfolgender Angaben aller Erwerber notwendig:

- Vor- und Zuname
- Adresse
- Geburtsdatum
- Familienstand, ggf. Güterstand
- Erwerbsanteile (z.B. 100%, 50% : 50%, 70% : 30% ...)

1.5. Vom KU wird im Notariat Donauwörth auf Grundlage Ihrer Angaben ein käufer- und grundstücksbezogener Kaufvertragsentwurf beantragt. Sollte der Kaufvertrag nicht zustande kommen, wird eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 150,00 € fällig.

1.6. Nach Erhalt des Vertragsentwurfes per Post besteht eine gesetzlich vorgeschriebene Frist von mindestens zwei Wochen, in welcher Sie den Vertragsentwurf prüfen können.

1.7. Vereinbarung eines Beurkundungstermin im Notariat Donauwörth unter 0906 / 70 60 30 durch den Erwerber.

1.8. Sollte eine Grundschuldbestellung erforderlich sein, ist eine zeitnahe Absprache mit der finanzierenden Bank sowie dem Notariat Donauwörth erforderlich.

1.9. Nach Bezahlung des Kaufpreises kann eine Bebauung des Baugrundstückes erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt ist der Erwerber für das Baugrundstück verantwortlich. Der Abschluss einer Grundbesitzerhaftpflichtversicherung wird empfohlen.