

Kriterien und Vorgaben für ein Interessenbekundungsverfahren auf Basis des BGB – Veräußerung des Grundstücks mit der Flurnummer 152, Gemarkung Pfaffenhofen (Hasenäcker 25) für Geschosswohnungsbau im geförderten Mietwohnungsbau im Baugebiet Hasenäcker –

Stand: 30.06.2025

1. Vergabe zum Höchstpreis (unter Berücksichtigung eines Mindestpreises)

Der Markt Pfaffenhofen a.d. Roth (nachfolgend „Markt“ genannt) plant den Verkauf des Grundstücks Fl.-Nr. 152, Gemarkung Pfaffenhofen im Baugebiet „Hasenäcker“ in Pfaffenhofen a.d. Roth. Der Verkauf soll im Rahmen eines Bieterverfahrens zum Höchstpreis mit festgesetztem Mindestpreis erfolgen. Der Mindestpreis bemisst sich nach dem derzeit gültigen Bodenrichtwert, der 250,00 EUR pro Quadratmeter entspricht. Die Gesamtfläche beträgt 1.108 Quadratmeter.

2. Bebauungsplan

Das unter Ziffer 1. genannte Grundstück ist nach Maßgabe des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet Hasenäcker“ als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 (mit Tiefgarage maximal 0,8).

Die Vorgaben des Bebauungsplans sind vollumfänglich einzuhalten.

3. Wiederkaufsrecht des Marktes

Der später gegebenenfalls abzuschließende Kaufvertrag sieht ein Wiederkaufsrecht des Marktes zu dem Kaufpreis vor, der auch dem Kaufvertrag zugrunde lag (also ohne Berücksichtigung etwaiger Wertsteigerungen). Das Wiederkaufsrecht ist von dem Markt für den Fall ausübbar, dass das zuvor genannte Grundstück nicht innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss einer Bebauung zugeführt wird. Das Wiederkaufsrecht ist ebenfalls von dem Markt für den Fall ausübbar, dass auf dem zuvor genannten Grundstück nicht innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss ein bezugsfertiges Wohngebäude errichtet worden ist.

Der Kaufvertrag wird erst nach dem Vorliegen der Baugenehmigung abgeschlossen. Die Kosten des Grunderwerbs und insbesondere der notariellen Beurkundung, der Grunderwerbssteuer und der Grundbuchkosten hat der spätere Investor zu tragen.

4. Sozialer Wohnungsbau

75 % der zu errichtenden Wohnungen (mindestens 6 Wohneinheiten) sind als geförderte Mietwohnungen vorzusehen. Die restlichen Wohnungen sollen zum ortsüblichen Mietpreis vermietet oder verkauft werden. Für die Vergabe der geförderten Mietwohnungen gelten die

Bestimmungen des nachfolgend erwähnten Förderprogramms. Der Verkauf der freien Mietwohnungen und Eigentumswohnungen soll bevorzugt an Personen mit Ortsbezug erfolgen. Zweitwohnungen sind nicht gewünscht.

Für den Teil der Wohnungen, die im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus errichtet werden sollen, sind folgende Bestimmungen anzuwenden:

- 4.1. Rechtsgrundlage ist das Bayerische Wohnungsbauprogramm – einkommensorientierte Förderungen – und die Wohnraumförderungsbestimmungen 2023.
- 4.2. Das von einem Käufer zu realisierende Mietwohnungskonzept muss die förderrechtlichen Voraussetzungen für die Einkommensorientierte Förderung (EOF) erfüllen. Dieser Teil der Wohnungen muss nach den vorgegebenen Bestimmungen geplant werden.
- 4.3. Die „Aufwendungsorientierte Förderung (AOF)“ ist für das vorliegende Projekt ausgeschlossen.
- 4.4. Einschlägige Merkblätter, wie das Merkblatt „Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern“ sowie die Wohnraumförderungsbestimmungen sind dieser Interessenbekundung als Anlage beigefügt.
- 4.5. Aktuelle Auskünfte zu Förderbedingungen erteilt die Regierung von Schwaben, Sachgebiet 35 – Wohnungswesen, Tel. 0821 327-2494

Der Kaufvertrag wird eine verbindliche Bindefrist für die geförderten Mietwohnungen vorsehen. Dies beinhaltet auch, dass diese Wohnungen dauerhaft im Eigentum einer natürlichen oder juristischen Person bleiben müssen und nur im Ganzen veräußert werden dürfen.

5. Abgabefrist

Die an diesem Verfahren Interessierten können in einem Zeitraum von zwei Monaten (vom 21.07.2025 bis 20.09.2025) ihr Interesse über die Vergabeplattform „Baupilot“ mitteilen. Der Markt behält sich dann vor, mit einzelnen Interessenten in Verhandlungen zu treten. Ein Rechtsanspruch auf Annahme eines Angebots und/oder auf Berücksichtigung bei etwaigen Verhandlungen besteht nicht. Der Markt behält sich auch jederzeit vor, das Konzept zu verändern und/oder den Verkauf des Grundstückes auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben oder ganz aufzugeben. Aufwendungen für die Einreichung von Interessenbekundungen oder für die Teilnahme an Verhandlungen werden nicht erstattet.

6. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Pfaffenhofen a.d.Roth, den 30.06.2025

gez. Dr. Sebastian Sparwasser
Erster Bürgermeister