

# Vergabekriterien für das „Wohnbaugelbiet Südwest III“

4. Verfahren  
Ansiedlungsmodell mit Gebot  
Stand: 22.10.2024



## **1. Vorbemerkungen:**

In der Stadt Schwabmünchen herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts steigender Grundstückspreise in der Stadt und im Umland möchte die GWS GmbH als 100%ige Tochter der Stadt Schwabmünchen aus sozialen Gründen Grundstücke für die Bevölkerung zur Verfügung stellen.

Die Auswahl der Bewerber richtet sich nach sozioökonomischen Kriterien wie Einkommen, Vermögen, Förderung von jungen Familien mit Kindern, naher Verwandter sowie der Ortsansässigkeit.

Da insbesondere in den ersten drei Verfahren Familien mit Kindern einen Bauplatz erwerben konnten die die Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschritten haben, soll im aktuellen Verfahren allen die Möglichkeit zum Erwerb eines Grundstückes geboten werden.

Der Aufsichtsrat hat deshalb Vergabekriterien für den Verkauf von Grundstücken beschlossen.

Der **Mindestkaufpreis** beträgt **530,00 €/m<sup>2</sup>**. In diesem ist Folgendes enthalten:

### **Erschließungskosten, Beiträge nach dem Baugesetzbuch und KAG**

Im Kaufpreis enthalten sind die gesamten, für das Vertragsobjekt anfallenden Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch und Herstellungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz

### **Kanal- und Wasseranschluss**

- (1) Im Kaufpreis weiter enthalten ist ein Anschluss des Vertragsobjektes
- an den Kanal vom Hauptkanal in das Vertragsobjekt einschließlich Revisionsschacht ca. 2 m hinter die Grundstücksgrenze und
  - ein Anschluss an die Wasserleitung (Grundstücksanschluss = Übergabeschacht inkl. Wasserzählergarnitur)

(2) Etwaige weitere Grundstücksanschlüsse können vom zuständigen Versorgungsträger auf Antrag des Käufers erstellt werden und sind vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis zu bezahlen. Bei einer Bebauung des Vertragsobjektes mit etwaigen weiteren Gebäuden können ebenfalls zusätzliche Kosten anfallen (z. B. größere Leitungen bei Reihenhausbebauung, zweiter Wassergrundstücksanschluss bei einer Bebauung mit Doppelhaushälften, etc.).

### **Fernwärme**

Das Vertragsobjekt wird mit einem Anschluss zu einer „Wärmeerzeugungsanlage“ (Fernwärme) teilerschlossen. Die Anschlussleitung wird auf Antrag bei der Wärmeversorgung Schwabmünchen GmbH bis zur Übergabestation (im Gebäude) weiterverlegt.

Die Kosten (Hausanschluss auf **kürzestem** Weg inkl. Übergabestation und Baukostenzuschuss für das Netz) sind im Kaufpreis enthalten.  
Der bestehende Wärmeliefervertrag ist zu übernehmen.

### **Sonstige Erschließungskosten**

Im Übrigen trägt der/die Bauplatzkäufer/innen anfallende Erschließungs- und Anliegerkosten, insbesondere auch die Aufwendungen für die innere Erschließung des Baugrundstücks sowie sonstige Anschlussentgelte, wie die

- (1) Weiterführung des Kanalanschlusses vom Revisionsschacht bis in das Gebäude und etwaige weiter erforderliche Revisionsschächte des Schmutzwasserkanals,
- (2) Weiterführung der Wasserleitung ab dem Übergabeschacht, sowie Herstellung der Bauwasser-Entnahmestelle für die Zeit der Bautätigkeit auf dem Baugrundstück (Bauwasseranschluss)
- (3) Herstellung der Regenwasserversickerung auf dem Grundstück (alternativ die Weiterführung des Kanalanschlusses vom Revisionsschacht bis in das Gebäude und etwaige weiter erforderliche Revisionsschächte des Regenwasserkanals),
- (4) Stromanschlusskosten und die Anschlussentgelte für fernmeldetechnische Einrichtungen.

### **Gasversorgung**

Es wird darauf hingewiesen, dass *keine Gasversorgung* verlegt bzw. hergestellt wurde.

## **Die Vergabe erfolgt entsprechend der nachstehenden Vergabekriterien**

## **2. Vergabe:**

### **2.1 Bewerbungsverfahren**

Der Beginn der Ausschreibung der Bauplätze wird auf der Homepage der GWS GmbH [www.gws-smue.de](http://www.gws-smue.de) sowie auf der Plattform Baupilot unter [www.baupilot.com/schwabmuenchen](http://www.baupilot.com/schwabmuenchen) veröffentlicht.

#### **Bewerbungen Online**

Bewerbungen sind vorzugsweise elektronisch über die Plattform [www.baupilot.com](http://www.baupilot.com) einzureichen. Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail bestätigt.

#### **Bewerbungen Analog**

Sollte keine digitale Bewerbungsmöglichkeit vorhanden oder gewollt sein, ist auch eine Bewerbung in Schriftform möglich und kann bei der GWS GmbH, Fuggerstraße 50, 86830 Schwabmünchen eingereicht oder an die GWS GmbH postalisch per Einschreiben geschickt werden.

Für den Fall der schriftlichen/postalischen Bewerbung sind Bewerbungsformulare bei der GWS GmbH anzufordern. Es können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche auf diesen Formularen ausgefüllt, unterschrieben und mit den entsprechenden Nachweisen eingereicht werden. Hierfür wird eine **Schutzgebühr in Höhe von 200 €** erhoben.

Nähere Informationen erhalten Sie bei der GWS GmbH, Fuggerstraße 50, 86830 Schwabmünchen (Tel. 08232/9633-62). Der Eingang der Bewerbung wird per E-Mail – oder falls der Bewerber nicht über eine E-Mail-Adresse verfügt – per Brief bestätigt.

Mit der Abgabe seiner Bewerbung bewirbt sich der Antragsteller auf die Zuteilung eines Kaufgrundstücks im Baugebiet „Wohnbaugebiet Südwest III“.

Nachweisliche Falschangaben führen zum Verfahrensausschluss. Unvollständige Angaben bzw. Bewerbungsunterlagen, die auch innerhalb einer Frist zur Ergänzung bzw. Nachreichung der Unterlagen nicht nachgereicht werden, führen zur Aberkennung der fehlerhaft benannten Punkte. Alle nachweisbaren Angaben müssen auf Verlangen der GWS GmbH spätestens innerhalb der von der GWS GmbH festgelegten Frist (Uploadfrist/ Nachweisfrist) nachgewiesen werden.

Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben der GWS GmbH nachweisen.

Die Bewerber erhalten eine „Information zur Umsetzung datenschutzrechtlicher Vorgaben im Rahmen von Bauplatzvergabeverfahren der GWS GmbH“.

Die Bewerber willigen ein, dass eine Offenlegung personenbezogener Daten gegenüber dem Aufsichtsrat der GWS GmbH, der Verwaltung der Stadt Schwabmünchen, dem beauftragten IT-Dienstleistungsunternehmen Baupilot als Auftragsdatenverarbeiter und ggf. auch an das Landratsamt als Fach- und Rechtsaufsicht, dem Notariat, dem Grundbuchamt und dem Finanzamt erfolgt.

## 2.2 Antragsberechtigter Personenkreis

Es können sich nur volljährige natürliche und voll geschäftsfähige Personen bewerben. Eltern oder Alleinerziehende sind für ihre minderjährigen Kinder nicht antragsberechtigt. Ehepaare, eingetragene Lebenspartner und nicht eheliche Lebensgemeinschaften, die gemeinsam in dem zu bildenden Haushalt leben werden, gelten als ein Antragsteller, können sich also nur gemeinsam um ein Grundstück zum Miteigentumserwerb bewerben (keine Doppelbewerbung).

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die die nachfolgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllen:

- Antragsvoraussetzung ist, der Nachweis der Finanzierbarkeit, über das Formular „**Vermögens- und Finanzierungsbestätigung**“
- Eine Person darf – auch zusammen mit einer anderen Person – nur **einen** Antrag stellen und auch nur **einen** Bauplatz erwerben.
- Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist das Ende der Bewerbungsfrist.

## 2.3 Grundstücksvergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte.

### **Bewerbungsphase**

Die Abwicklung der Bewerbungen erfolgt über die Plattform Baupilot.

Die elektronischen und analogen Bewerbungen werden seitens der GWS GmbH gesichtet. Entsprechen die Bewerbungen den formellen Richtlinien, werden sie von der GWS GmbH angenommen und per Mail oder Post bestätigt. Eine inhaltliche Überprüfung der Bewerbung findet zu diesem Zeitpunkt nicht statt.

Die inhaltliche Prüfung erfolgt nach Ende der Bewerbungsfrist. Entsprechend der Auswertung der Bewerbungen wird die Rangliste erstellt. Maßgebend für die Platzziffer auf der Rangliste ist die Höhe der erreichten Punktzahl. Je höher die Punktzahl

desto höher der Platz in der Rangliste. Derjenige mit den meisten Punkten erhält das Erstauswahlrecht.

Es können maximal 300 Punkte erreicht werden.

Jeder Bewerber kann sich auf **alle Bauplätze** bewerben. **Der Bewerber entscheidet für welche Baugrundstücke er eine Bewerbung abgeben möchte.** Die Gebotshöhe je Baugrundstück kann unterschiedlich sein. Die Gebote müssen in Euro pro Quadratmeter angegeben werden und der Betrag ist auf volle Euro zu runden. Mindestgebot für alle Bauplätze ist **530 €/m<sup>2</sup>**. Bewerbungen unterhalb des Mindestpreises werden nicht berücksichtigt.

Gibt der Bewerber auf mehrere Bauplätze ein Gebot ab, so muss er seine Priorität der Bauplätze angeben (1 = höchste Priorität). Hat der Bewerber für mehrere Bauplätze die höchste Punktezahl, wird die von ihm angegebene Priorisierung berücksichtigt.

Haben mehrere Bewerber die gleiche Punktezahl, so entscheidet das höhere Gebot über die Reihenfolge dieser Bewerber beim Auswahlrecht. Bei gleichem Höchstgebot das Los. Die Auslosung erfolgt unter Aufsicht im Aufsichtsrat der GWS GmbH.

### Auswertungen der Ranglisten

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die eingegangenen Bewerbungen durch die GWS GmbH geprüft. Berücksichtigt werden alle fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen.

Für jeden zu vergebenden Bauplatz wird eine Rangliste erstellt. Je höher die erreichte Punktezahl ist, desto höher ist der Platz in der Rangliste. Den Zuschlag für den jeweiligen Bauplatz erhält der Bewerber mit den meisten Punkten. Die nachrangigen Bewerber werden als Nachrücker geführt, bis die Bauplätze veräußert sind. Wird ein Angebot zurückgezogen, wird der Bauplatz an den Nachrücker vergeben. Könnten einer Bewerbung entsprechend den Grundstücks-Ranglisten mehrere Grundstücke zugeteilt werden, wird die Priorisierung der Antragsteller berücksichtigt.

### Zuteilungsphase

Nach Ende der Auswertungsphase werden die Bewerber über das Ergebnis der vorläufigen Zuteilung der Bauplätze informiert. Alle Bewerber, die die vorläufige Zuteilung nicht ablehnen, erhalten eine Reservierungszusage von der GWS GmbH.

Um die endgültige Zuteilung durch den Aufsichtsrat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von 14 Tagen ihre verbindliche Kaufabsicht äußern und eine **Reservierungskautions** für den Fall eines Rücktritts von der Kaufzusage in Höhe von **150 €** zahlen.

Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsäußerung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen. Erfolgt die Kautionszahlung verspätet oder gar nicht, gilt der Listenplatz als aufgegeben und der Bewerber wird vom Verfahren ausgeschlossen.

Wird das Grundstück erworben, so wird die Reservierungskautions mit dem Kaufpreis verrechnet (Vorauszahlung). Kommt es nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages aus Gründen, die der Bewerber zu vertreten hat, werden die 150 € für den bei der GWS GmbH entstandenen Aufwand einbehalten.

Der GWS GmbH bleibt es vorbehalten, auch einen höheren Aufwand (ausgehend von 150 €) als Schaden nachzuweisen und geltend zu machen. Dem Bewerber bleibt

es vorbehalten nachzuweisen, dass der tatsächliche Aufwand der GWS GmbH geringer ist.  
Über die endgültige Zuteilung entscheidet der Aufsichtsrat der GWS GmbH.

### Notarielle Kaufverträge

Im Anschluss an die Zuteilung der Grundstücke vereinbart die GWS GmbH mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt werden konnte, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge.

### Bewertung der Anträge - Punkteregelung

Für die Auswahl aus mehreren im Sinne der vorgenannten berechtigten Antragstellern sind die Auswahlkriterien Ortsansässigkeit (Nr. 3) und soziale Kriterien (Nr. 4) anzuwenden und zu gewichten.

		Punkte:
<b>3.</b>	<b>Ortsansässigkeit:</b>	<b>max. 140</b>
	Die höchste zu erreichende Punktzahl ist nach einer Zeitdauer von 5 Jahren erreicht.	
	<b>3.1 Wohnsitz</b>	<b>max. 90</b>
	Für jedes volle Jahr, in dem der Bewerber mit Hauptwohnsitz in Schwabmünchen oder in den Stadtteilen gemeldet ist oder war, erhält dieser 18 Punkte.	
	Bei einer gemeinschaftlichen Bewerbung gelten die Jahre der Person, deren Wohnsitz in Schwabmünchen länger ist.	
	Der Bewerber hat eine Bestätigung des Einwohnermeldeamtes vorzulegen.	
	<b>3.2 Arbeitsplatz</b>	<b>max. 35</b>
	Für jedes volle Jahr, in dem der Bewerber innerhalb der letzten 10 Jahre seinen Arbeitsplatz in Schwabmünchen oder in den Stadtteilen hatte, erhält dieser 7 Punkte.	
	Bei einer gemeinschaftlichen Bewerbung gelten die Jahre der Person, deren Arbeitsplatz in Schwabmünchen länger ist.	
	Der Bewerber hat eine Bestätigung des Arbeitgebers vorzulegen.	
	<b>3.3 Ehrenamt</b>	<b>max. 15</b>
	Übt der Bewerber ein Ehrenamt innerhalb der Stadt aus, erhält dieser folgende Punkte:	
	<u>Pflichtaufgabe der Stadt:</u>	
	➤ Freiwillige Feuerwehr der Stadt Schwabmünchen pro volles aktives Jahr 3 Punkte/max. 5 Jahre	
	➤ Freiwillige Feuerwehr in den Ortsteilen der Stadt Schwabmünchen pro volles aktives Jahr 2 Punkte/max. 5 Jahre	
	➤ Sonstige ehrenamtliche Pflichtaufgaben pro volles aktives Jahr 2 Punkte/max. 5 Jahre	
	<u>Sonstige ehrenamtliche Tätigkeit:</u>	
	➤ Rotes Kreuz, THW oder andere Hilfsorganisation pro volles aktives Jahr 2 Punkte/max. 5 Jahre	
	➤ Vereinszugehörigkeit in der Stadt Schwabmünchen mit Ehrenamtskarte pro volles aktives Jahr 2 Punkte/max. 5 Jahre	

#### 4. Soziale Kriterien:

max. 160

##### 4.1 Familiensituation

max. 20

Ist der Bewerber verheiratet, eingetragene Lebenspartnerschaft, bzw. in einer eheähnlichen Gemeinschaft.

Dies gilt nur, sofern das Grundstück zu gleichen Teilen gemeinsam gekauft wird.

Sofern nur ein Partner/in das Grundstück kauft gilt diese/r als alleinstehend.

Alleinerziehend mit Kind bzw. Kindern

20

20

##### 4.2 Kinder

max. 60

Berücksichtigt werden Kinder bis zum vollendeten 18. Lebensjahr, die mit dem Bewerber in häuslicher Gemeinschaft leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Hier werden pro Kind maximal 20 Punkte abzüglich des Lebensalters des jeweiligen Kindes vergeben. Bei bestehender Schwangerschaft (Nachweis durch ärztliches Attest) werden 20 Punkte vergeben.

20 je Kind  
(abzüglich Alter  
des Kindes)

##### 4.3 Preisgebot

max. 80

Das **Mindestgebot** liegt bei **530,00 €/m<sup>2</sup>**. Angebote mit einem Kaufpreisangebot unterhalb des Mindestkaufpreises werden ausgeschlossen. Die Gebote müssen in Euro pro Quadratmeter angegeben werden und der Betrag ist auf volle Euro zu runden. Die individuellen Gebote werden wie folgt bewertet:

	Preisgebot	Punkte
	530 €/m <sup>2</sup>	0
von	531 bis 540 €/m <sup>2</sup>	5
von	541 bis 550 €/m <sup>2</sup>	10
von	551 bis 560 €/m <sup>2</sup>	15
von	561 bis 570 €/m <sup>2</sup>	20
von	571 bis 580 €/m <sup>2</sup>	25
von	581 bis 590 €/m <sup>2</sup>	30
von	591 bis 600 €/m <sup>2</sup>	35
von	601 bis 610 €/m <sup>2</sup>	40
von	611 bis 620 €/m <sup>2</sup>	45
von	621 bis 630 €/m <sup>2</sup>	50
von	631 bis 640 €/m <sup>2</sup>	55
von	641 bis 650 €/m <sup>2</sup>	60
von	651 bis 660 €/m <sup>2</sup>	65
von	661 bis 670 €/m <sup>2</sup>	70
von	671 bis 680 €/m <sup>2</sup>	75
ab	681 €/m <sup>2</sup>	80

## **5. Verkaufsbedingungen:**

Die GWS GmbH wird die Kaufverträge über die Grundstücke mit nachfolgenden Regelungen ausgestalten. Die GWS GmbH behält sich eine Anpassung der nachfolgenden Regelungen in dieser Ziff. 5 sowie Ziff. 6, 7 und 9 ausdrücklich vor, um den verfolgten Zweck im jeweiligen Einzelfall zu erreichen.

Der Käufer verpflichtet sich gegenüber dem Verkäufer

- a) das Vertragsobjekt binnen drei Jahren ab dem Tage der notariellen Beurkundung mit einem bezugsfertigen Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen;
- b) das Vertragsobjekt einschließlich des auf dem Vertragsobjekt errichteten Wohngebäudes nicht vor Ablauf von zehn Jahren nach Bezugsfertigkeit zu veräußern oder einer Veräußerung wirtschaftlich gleichstehende Rechtsgeschäfte vorzunehmen;
- c) das Wohngebäude oder gegebenenfalls eine Wohnung bzw. eine Doppelhaushälfte mindestens in den ersten zehn Jahren nach Bezugsfertigkeit selbst und zwar mit Hauptwohnsitz am Vertragsobjekt zu bewohnen;
- d) in den bestehenden Wärmeliefervertrag einzutreten
- e) zur Zahlung einer Kautions für die pflegliche Behandlung der öffentlichen Flächen i. H. v. 5.000 €

## **6. Folgen bei Nichteinhalten der Verkaufsbedingungen:**

Die GWS GmbH erhält ein Wiederkaufsrecht bzw. eine bedingte Aufzahlungsverpflichtung auf den Verkehrswert, mindestens jedoch 15% des Kaufpreises, (anteilig für die Jahre der Nichteinhaltung berechnet; ab dem sechsten Jahr fallend) für den Fall, dass die in Nr. 5 genannten Verkaufsbedingungen nicht eingehalten werden.

## **7. Folgen bei unrichtigen Angaben (Subventionsbetrug):**

Die GWS GmbH erhält ein Wiederkaufsrecht bzw. eine bedingte Aufzahlungsverpflichtung auf den Verkehrswert, mindestens jedoch 15% des Kaufpreises, für den Fall, dass in der Bewerbung, die zur Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Grundstückserwerber dient, unrichtige Angaben gemacht wurden. Eine zeitanteilige Reduzierung der Aufzahlungsverpflichtung erfolgt nicht.

## **8. Grundstücksauswahl:**

Die Bewerber haben keinen Anspruch auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks aus dem Auswahlverfahren. Die Zuteilung eines Grundstücks obliegt abschließend immer der GWS GmbH.

## **9. Klimabonus**

Die GWS GmbH als 100%-Tochter der Stadt Schwabmünchen legt Wert auf eine ökologisch ausgerichtete sowie klima- und ressourcenschonende Bauweise. Bauplatzkäufer/innen die energiebewusst und ressourcenschonend planen und bauen gewährt die GWS GmbH **nach** Fertigstellung der Häuser und auf Antrag einen Klimabonus in Höhe von maximal 15.000 €, wenn folgende Punkte eingehalten sind:

### **Energieeffizientes Bauen**

Gegen Vorlage einer Bestätigung eines Energieberaters werden folgenden Zuschüsse bezahlt:

- |                             |         |
|-----------------------------|---------|
| ➤ KfW-Effizienzhaus 40 Plus | 6.000 € |
| ➤ KfW-Effizienzhaus 40      | 3.000 € |
| ➤ KfW-Effizienzhaus 55      | 1.000 € |

### **PV-Anlage für die Eigennutzung**

Beim Einbau einer PV-Anlage für die Eigennutzung wird auf Antrag ein Zuschuss gezahlt. Die nutzbare Mindest-Speicherkapazität muss 3 kWh betragen. Dies ist durch eine Bestätigung der einbauenden Firma nachzuweisen.

- |                    |         |
|--------------------|---------|
| ➤ bis 6 kWh        | 2.000 € |
| ➤ größer 6 kWh bis | 3.000 € |
| ➤ größer 12 kWh    | 4.000 € |

### **Nutzung der Fernwärme**

Das Baugebiet „Südwest III“ wird mit einer umweltfreundlichen Wärmeversorgung über industrielle Abwärme versorgt.

Der Nachweis ist durch eine Bestätigung der Wärmeversorgung Schwabmünchen GmbH über die Inbetriebnahme zu erbringen.

6.000 €

### **Regenwassernutzung**

Bei Installation einer Regenwassernutzung für die Toilettenspülung wird ein Zuschuss in Höhe von 1.000 € gezahlt. Der Nachweis ist durch eine Bestätigung der einbauenden Firma zu erbringen.

1.000 €

### **Digitaler Bauantrag**

Um insbesondere Papier zu sparen wird im Falle einer digitalen Bauantragsstellung ein pauschaler Zuschuss in Höhe von 200 € bewilligt. Der Zuschuss wird durch Vorlage der Bestätigung über die digitale Einreichung beim Landratsamt Augsburg gezahlt.

200 €

## **10. Sonstiges:**

**Die Bewerber können aus diesen Vergaberichtlinien keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Bauplatzes ableiten.**

Der Bewerber erklärt, dass die Angaben sämtlicher Daten nach bestem Wissen und Gewissen vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden.