

Kriterien und Vorgaben für ein Interessenbekundungsverfahren auf Basis des BGB – Veräußerung eines gemeindlichen Grundstücks für die künftige Nutzung als Wohn- und Geschäftsgebäude in der Ortsmitte von Pfaffenhofen a.d.Roth –

Stand: 21.02.2025

1. Vergabe zum Höchstpreis (unter Berücksichtigung eines Mindestpreises)

Der Markt Pfaffenhofen a.d.Roth (nachfolgend: „Markt“ genannt) plant den Verkauf der Grundstücke Flur-Nr. 37/7 und 98/39 jeweils der Gemarkung Pfaffenhofen (Hauptstraße 19, 89284 Pfaffenhofen a.d.Roth). Der Verkauf soll im Rahmen eines Bieterverfahrens zum Höchstpreis mit einem festgesetzten Mindestpreis erfolgen. Der Mindestpreis beträgt 270,00 EUR/qm. Die Gesamtfläche beträgt 771 qm. Das genannte Areal ist derzeit mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude und einer Garage mit Nebengebäude (Scheune) und landwirtschaftlich genutzten Freiflächen (Gärten) bebaut.

Der Markt behält sich vor, zusätzlich zu dem Kaufpreisangebot eine Finanzierungsbestätigung einer in Deutschland ansässigen Großbank, Sparkasse oder Genossenschaftsbank über das Kaufpreisangebot, Plankonzepte bis hin zu einer Entwurfsplanung des künftigen Gebäudes inkl. der Freianlagen, eine Präsentation des Nutzungskonzepts sowie aussagekräftige Referenzen des späteren Vertragspartners anzufordern und die Vorlage solcher Unterlagen zur Bedingung für die künftigen Verhandlungen zu machen.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Für die oben genannten Grundstücke wurde der städtebauliche Entwicklungsplan „Südliche Hauptstraße“ erstellt. Das Gebäude ist gemäß den Vorgaben dieses Entwicklungsplans (siehe insbesondere das Leitbild Seite 41) und gemäß dem städtebaulichen Vorentwurf (Seite 45 ff.) als Wohn- und Geschäftshaus umzubauen bzw. zu modernisieren und zu erweitern. Ein die Vorgaben einhaltender Neubau ist ebenfalls möglich. Die Gestaltung des künftigen Gebäudes muss im Rahmen des Vergabeverfahrens mit den Städteplanern des Marktes abgestimmt werden. Der genannte Entwicklungsplan enthält noch weitere städtebauliche Rahmenbedingungen und Hinweise auf die einschlägigen Festsetzungen des geltenden Flächennutzungsplans. Diese sind ebenfalls einzuhalten.

3. Stellplätze

Alle nötigen Stellplätze müssen auf den unter Ziffer 1. genannten Grundstücken untergebracht werden.

4. Baugenehmigung und Wiederkaufsrecht

Vor Abschluss des Kaufvertrages ist durch den späteren Investor ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und eine Baugenehmigung zu erwirken. Sobald diese vorliegt und die zuvor genannten Voraussetzungen eingehalten wurden, stellt der Markt unverbindlich

den Abschluss eines Kaufvertrages in Aussicht. Der Markt wird hierzu von einem Notariat einen Kaufvertrag vorbereiten lassen. Die Notariatskosten und die weiteren Kosten des späteren Grunderwerbs hat der spätere Investor zu tragen.

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 auf den zuvor genannten Grundstücken nicht innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss eine neue Bebauung bzw. Sanierung der Bestandsgebäude durchgeführt wird. Das Wiederkaufsrecht ist ebenfalls von dem Markt für den Fall ausübbar, dass auf den zuvor genannten Grundstücken nicht innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss ein bezugsfertiges Wohn- und Geschäftsgebäude nach Maßgabe der Vorgabe unter der obigen Ziffer 2. hergestellt worden ist.

5. Abgabefrist

Die an diesem Verfahren Interessierten können in einem Zeitraum von zwei Monaten (der konkrete Zeitraum wird von der Verwaltung festgelegt), ihr Interesse über die Vergabepattform „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 21.02.2025

gez. Dr. Sebastian Sparwasser
Erster Bürgermeister