

VERGABERICHTLINIEN

der Stadt Immenstadt i.Allgäu für die Vergabe von Grundstücken im „Losverfahren“

Die Stadt Immenstadt i.Allgäu veräußert am südlichen Ortsrand des Orteils Akams vier Bauplätze (westlicher Bereich des Baugebiets).

Die Verlosung wird nicht öffentlich stattfinden, jedoch wird ein Notar in Immenstadt i. Allgäu die Verlosung begleiten und hierzu ein Tatsachenprotokoll führen. Sämtliche Bewerber/Bewerberinnen, deren vollständige Bewerbung bis zum Bewerbungsende eingegangen ist, werden nacheinander gezogen und somit ergibt sich eine Platzierungsliste, nach der die Bauplätze im Anschluss vergeben werden.

Es ist grundsätzlich möglich, dass sich ein Interessent/eine Interessentin in beiden Bewerbungsverfahren (Einheimischenmodell und Losverfahren) auf einen städtischen Bauplatz bewirbt. Es wird jedoch klargestellt, dass der Bewerber/die Bewerberin und dessen Ehepartner/Lebenspartner nur einen Bauplatz aus beiden Verfahren erhalten können. Eine „Doppelbewerbung“ der beiden v.g. Personen ist im Losverfahren nicht möglich.

Zunächst wird geprüft, ob eine Zuteilung eines Bauplatzes im Verfahren "Einheimischenmodell" erfolgt. Sofern dies der Fall ist, wird die Bewerbung für das "Losverfahren" keine Beachtung finden. Sollte eine Zuteilung über das "Einheimischenmodell" nicht erfolgen und eine Bewerbung auch im "Losverfahren" vorliegen, wird diese selbstverständlich in das Verfahren "Losverfahren" aufgenommen.

Bewerbungszeitraum:

Die Bewerbungsfrist beginnt am **08.05.2023** um 0:00 Uhr und endet mit Ablauf des **16.06.2023**.

A. Allgemeine Hinweise

1. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der männlichen und weiblichen Sprachform verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.
2. Die in den Planunterlagen ausgewiesenen Angaben zu den Grundstücksgrößen können gegebenenfalls von der tatsächlichen Grundstücksgröße abweichen.
3. Bauleitpläne (Bebauungspläne der Stadt Immenstadt i. Allgäu) und Satzungen nach dem BauGB sind auf der Internetseite <https://www.stadt-immenstadt.de/wirtschaft-bauen-umwelt/bauen-planen/rechtskraeftige-bebauungsplaene/> einsehbar und können dort kostenlos heruntergeladen werden. Sie werden auch im Stadtbauamt, Kirchplatz 7, 87509 Immenstadt i. Allgäu, während der Öffnungszeiten des Stadtbauamts bereitgehalten. Jeder Interessierte kann kostenlos Einsicht nehmen. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

B. Vergabeverfahren

Das Verfahren der Auswahl der Baugrundstücke wird wie folgt gestaltet:

1. Sämtliche Namen der Personen, die eine vollständige Bewerbung abgegeben, werden unter notarieller Aufsicht in einen Lostopf gegeben. Anschließend wird solange ein Name eines Bauwerbers gezogen, bis sich keine Lose mehr im Lostopf befinden. So ergibt sich eine Platzierungsliste von Platzziffer 1 bis Platzziffer x (= letztes Los im Lostopf). Die Bauplätze werden nach der Reihenfolge der Platzziffer vergeben.
2. Wird eine Bewerbung vor notarieller Beurkundung zurückgezogen, ist die Stadt berechtigt, den frei gewordenen Bauplatz direkt der nachfolgenden Platzziffer anzubieten, die noch keinen Bauplatz zugeteilt bekommen hat. Dadurch wird vermieden, dass bereits getroffene Auswahlentscheidungen wieder rückgängig gemacht werden.
3. Die Verlosung wird nicht öffentlich stattfinden, jedoch wird ein Notar in Immenstadt i. Allgäu die Verlosung begleiten und hierzu ein Tatsachenprotokoll führen. Sämtliche Bewerber/Bewerberinnen, deren vollständige Bewerbung bis zum Bewerbungsende eingegangen ist, werden nacheinander gezogen und somit ergibt sich eine Platzierungsliste, nach der die Bauplätze im Anschluss vergeben werden.
Es ist grundsätzlich möglich, dass sich ein Interessent/eine Interessentin in beiden Bewerbungsverfahren (Einheimischenmodell und Losverfahren) auf einen städtischen Bauplatz bewirbt. Es wird jedoch klargestellt, dass der Bewerber/die Bewerberin und dessen Ehepartner/Lebenspartner nur einen Bauplatz aus beiden Verfahren erhalten können. Eine „Doppelbewerbung“ der beiden v.g. Personen ist im Losverfahren nicht möglich.
Zunächst wird geprüft, ob eine Zuteilung eines Bauplatzes im Verfahren "Einheimischenmodell" erfolgt. Sofern dies der Fall ist, wird die Bewerbung für das "Losverfahren" keine Beachtung finden. Sollte eine Zuteilung über das "Einheimischenmodell" nicht erfolgen und eine Bewerbung auch im "Losverfahren" vorliegen, wird diese selbstverständlich in das Verfahren "Losverfahren" aufgenommen.

C. Vergabebedingungen

1. Ein Bewerber, dem nach der Platzierungsliste des Losverfahrens ein Bauplatz zusteht, kann das Grundstück mittels Kaufvertrag erwerben.
2. Im Losverfahren können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, die fristgerecht eingehen. Fristverlängerungen werden nur in begründeten Ausnahmefällen zur Nachreichung einzelner Nachweise gewährt.
3. Pro Bewerber kann nur ein Bauplatz vergeben werden. Doppelbewerbungen von Ehepaaren und eingetragenen Lebenspartnerschaften sind unzulässig.
4. Nachweislich falsche Angaben im Bewerbungsbogen führen zum Ausschluss des Bewerbers. Wurde bereits ein Bauplatzverkauf notariell beurkundet und es stellt sich im Nachhinein heraus, dass nachweislich Falschangaben im Rahmen der Bauplatzbewerbung gemacht wurden, so steht es der Stadt Immenstadt i.Allgäu frei, unabhängig davon, ob die Falschangaben letztlich für die Bauplatzvergabe entscheidend waren,
 - eine vollständige Rückabwicklung auf Kosten des Bewerbers vorzunehmen
 - die Differenz zwischen dem gezahlten Kaufpreis und dem aktuellen Marktpreis zu fordern und
 - ergänzend eine strafrechtliche Verfolgung einzuleiten.

Entsprechende Regelungen werden im Notarvertrag aufgenommen.

D. Vertragliche Regelungen

Maßgeblich sind die Bestimmungen des Mustervertrages für den Erwerb. Diese enthalten insbesondere folgende Regelungen:

1. Der Kaufpreis beträgt 600,00 Euro pro m² inklusive der Erschließungskosten (verkehrliche als auch auf die leitungsgebundene Erschließung für Wasser und Abwasser).
2. Das Baugrundstück ist für das eigengenutzte Eigenheim des Bewerbers gedacht. Der Bauwerber verpflichtet sich, auf dem Baugrundstück innerhalb von fünf Jahren – ab dem Tag der Beurkundung – ein, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechendes, Wohngebäude zu erstellen.

Das Wohngebäude gilt als erstellt, wenn dessen Bezugsfertigkeit hergestellt ist. Die Bezugsfertigkeit ist der Stadt (Ref. 40.2.1 – IFM, Liegenschaften) durch den Bewerber schriftlich mitzuteilen.

Bei einem Verstoß kann die Stadt Immenstadt i.Allgäu die Rückübertragung des Grundstücks verlangen.

3. Der Bewerber verpflichtet sich, das bebaute Grundstück mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen (ab Bezugsfertigkeit). Hierzu wird im Kaufvertrag eine Wohnraumnutzungsbeschränkung bestellt.
4. Eine Weiterveräußerung des bebauten Grundstückes vor dem Ablauf der 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit darf nur mit Zustimmung der Stadt erfolgen, um zu gewährleisten, dass die städtischen Ziele eingehalten werden. Die Erteilung der Zustimmung steht im Ermessen der Stadt. Die Zustimmungserteilung erfolgt in der Regel nur, wenn ein begründeter Ausnahmefall vorliegt, wenn die Ziele der Stadt auch durch den Erwerber erreicht werden und der Erwerber die Bindungen gegenüber der Stadt vertraglich übernimmt.
5. Der Bewerber verpflichtet sich, eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) mit einer Spitzenlast von mind. 4 kWp auf dem beabsichtigten Gebäude zu errichten und dauernd zu betreiben.
6. Eine Vermietung einer Wohneinheit neben der Hauptwohnung des Bewerbers - auch eine vorübergehende - ist der Stadt anzuzeigen. Der Mieter/Die Mieterin hat dort ebenfalls die Hauptwohnung anzumelden.
7. Die Gemeinde lässt sich ein Wiederkaufsrecht für einen Verstoß gegen die Baupflicht und die Eigennutzungsverpflichtung (§ 456 BGB) einräumen. Die Gemeinde übt das Wiederkaufsrecht zum Verkaufspreis, ohne Erstattung der Erwerbsnebenkosten und ohne eine Verzinsung, aus. Rückabwicklungskosten (Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer evtl. anfallende Lastenfreistellungskosten etc.) sind vom jetzigen Erwerber zu tragen. Darüber hinaus besteht ein Wiederkaufsrecht im Fall einer Veräußerung oder Belastung mit Erbbaurecht, Dauerwohnrecht, Nießbrauch, Wohnungsrecht oder ähnliches Nutzungsrecht zu Gunsten der Stadt Immenstadt i.Allgäu.
8. Das Wiederkaufsrecht ist durch Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch zu sichern. Die Gemeinde verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen, sofern die finanzierende Bank gegenüber der Stadt gewährleistet, dass das gesicherte Darlehen ausschließlich für die Finanzierung des Kaufpreises, des Ablösebetrages und für die Finanzierung der Gebäudeerrichtung verwendet wird.

9. Es wird eine Immissionsduldungsverpflichtung (Duldung land- und forstwirtschaftlicher Nutzung der umliegenden Grundstücke sowie Duldung von kirchlichem und weltlichem Geläut und der Wertstoffinsel) dinglich gesichert.

E. Abgabefrist, Online-Bewerbung, analoge Bewerbung

Die vollständige Bewerbung muss der Stadt bis zum 16.06.2023 (24:00 Uhr) zugehen. Bis spätestens zu dem v.g. Datum sind die vollständigen Bewerbungsunterlagen mit allen Nachweisen bei der Stadt (Ref. 40.2.1 – Immobilien- und Facilitymanagement, Liegenschaften) einzureichen.

Es sind Bewerbungen über das Internet beim Anbieter „Baupilot“ möglich: www.baupilot.com

Alternativ ist auch eine analoge Bewerbung auf dem Postweg möglich: Stadt Immenstadt i.Allgäu, Ref. 40.2.1 IFM, Liegenschaften, Kirchplatz 7, 87509 Immenstadt i.Allgäu

Der Eingang beim Dienstleister „Baupilot“ über das angegebene Online-Portal gilt als Eingang bei der Stadt Immenstadt i.Allgäu.