

Richtlinien über die Vergabe von Baugrundstücken für das Neubaugebiet Teisbach Bauabschnitt 1 und Frauenbiburger Straße Bauabschnitt 2



1. Präambel

Diese Richtlinien gelten für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken im Rahmen der Neubaugebiete Teisbach Bauabschnitt 1 und Frauenbiburger Straße Bauabschnitt 2.

Sie dienen ausschließlich der verwaltungsinternen Abwicklung der Bauplatzvergabe und stellen ein transparentes und diskriminierungsfreies Auswahlverfahren sicher. Ein Anspruch für Dritte auf Zuteilung eines Baugrundstückes kann aus den vorliegenden Bauplatzvergabe Richtlinien nicht abgeleitet werden.

In der Stadt Dingolfing herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts steigender Grundstücks- und Baupreise möchte die Stadt Dingolfing aus sozialen Gründen angemessene Grundstücke für die Bevölkerung in den einzelnen Ortsteilen zur Verfügung stellen. Damit soll insbesondere ein Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung im Stadtgebiet verhindert oder zumindest eingeschränkt werden. Es gilt, die langjährig gewachsenen, sozial sowie demografisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen zu erhalten. Ziel der städtischen Grundstücksvergabe ist ferner, durch die Abgabe kostengünstiger Baugrundstücke die erstmalige Schaffung von Wohneigentum gerade auch für junge Familien zu fördern.

2. Gegenstand, Anwendungsbereich

Diese Bauplatz-Vergaberichtlinie regelt das Verfahren und die inhaltliche Ausgestaltung der Vergabe städtischer Baugrundstücke für private Bauvorhaben von Einfamilien- und Doppelhäusern als selbstgenutzte Eigenheime. Nicht von diesen Richtlinien umfasst sind Grundstücke für Mehrfamilienhäuser bzw. gewerbliche Zwecke.

Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Stadtrat über die Vergabe der im jeweiligen Neubaugebiet liegenden Grundstücke. Der Stadtrat behält sich den Verkauf in jedem Einzelfall vor.

3. Vergabeverfahren

Die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke an die Antragsteller erfolgt auf Basis der erzielten Bewertungspunkte in einem zweiteiligen Verfahren. Im ersten Teil des Verfahrens können sich alle Interessenten zunächst auf das Baugebiet bewerben. Vor dem zweiten Teil des Verfahrens werden alle in Frage kommenden Bewerbungen inhaltlich geprüft und in eine Rangliste geordnet. Anschließend erfolgt entsprechend der Platzziffer auf der Rangliste die konkrete Bauplatzauswahlabfrage (Prioritätenabfrage) der zum Zuge kommenden Bewerber. Hier können die Bewerber Ihre Prioritäten festlegen.

Hinweis: Ein Antrag ist vom Vergabeverfahren auszuschließen, wenn der Antragsteller die Geltung der Vergabekriterien nicht anerkennt, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben bzw. nachgereicht werden oder wenn der Antragsteller vorsätzlich unrichtige Angaben vornimmt. Der Antragsteller kann seinen Antrag jederzeit zurücknehmen.

3.1 Bewerbungsphase

Bewerbungen sind grundsätzlich elektronisch innerhalb der Bewerbungsfrist über die Online-Plattform baupilot.com einzureichen. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt. Der Eingang der Bewerbung wird programmgesteuert elektronisch bestätigt. Eine schriftliche Bewerbung ist nur in absoluten Härtefällen möglich, die Entscheidung darüber trifft die Stadtverwaltung. In diesen Fällen ist eine Bearbeitungsgebühr von 50 Euro zu entrichten.

Ändern sich nach Abgabe des Antrages, jedoch noch vor Ablauf der Bewerbungsfrist Umstände (z. B. persönliche Verhältnisse etc.), die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, so ist der Antragsteller berechtigt bzw. verpflichtet, diese der Stadt bis zum Bewerbungsende mitzuteilen.

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. Bei Punktegleichstand ist die Familie mit der höheren, im Haushalt lebenden Kinderzahl vorzuziehen. Sollte eine Entscheidung so nicht herbeigeführt werden können, entscheidet der Bewerbungseingang.

3.2 Prioritätenabfrage

Es werden ausgehend von Platz 1 der Rangliste so viele Bewerber aufgefordert, ihre Prioritäten abzugeben, wie Bauplätze zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Die betreffenden Bewerber werden über baupilot.com zur Auswahl ihrer Prioritäten aufgefordert. Der erstplatzierte Bewerber gibt also eine Priorität ab, der zweitplatzierte zwei Prioritäten usw. Somit ist gewährleistet, dass allen Antragstellern mit ihrer Bewerbung genügend Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung stehen, um ein Grundstück zugeteilt bekommen zu können. Sollte ein Bewerber die Anzahl der ihm gewährten Prioritäten nicht ausschöpfen, geht er das Risiko ein, keinen Bauplatz zugeteilt bekommen zu können. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine Prioritätenabgabe, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

3.3 Zuteilungsphase

Nach Ende der Prioritätenabgabefrist 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 Stadt. Um die endgültige Zuteilung durch den Stadtrat vorbereiten zu können, müssen die Bewerber innerhalb einer Frist von 10 Tagen ihre verbindliche Kaufabsicht äußern. Erfolgt seitens eines Bewerbers innerhalb der angegebenen Frist keine verbindliche Kaufabsichtsäußerung, gilt die Bewerbung als zurückgenommen.

3.4 Nachrückverfahren

Sollten mehr Bewerbungen eingehen als Plätze zur Vergabe zur Verfügung stehen, so werden alle Bewerber, denen zunächst kein Grundstück zugeteilt werden konnte, in eine Nachrückerliste aufgenommen. Fallen während der Zuteilungsphase ein oder mehrere Bewerber aus, wird mit den frei gewordenen Grundstücken eine zweite Zuteilungsphase gestartet. Hierbei werden einer Anzahl an in der Rangliste nachfolgenden Bewerbern (Nachrückern) Grundstücke angeboten, die der Anzahl der frei gewordenen Grundstücke entspricht. Dieser Schritt wird so lange wiederholt, bis alle Grundstücke vergeben sind, bzw. bis keine Nachrücker mehr auf der Liste vorhanden sind. Können auch nach Abwicklung des Nachrückverfahrens Baugrundstücke nicht zugeteilt werden, kann eine weitere Ausschreibung erfolgen. Im Anschluss an die Zuteilung der Grundstücke vereinbart die Stadt mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugeteilt werden konnte, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

3.5 Parallele Grundstücksvergabe Teisbach/ Frauenbiburg

Die Grundstücke im Neubaugebiet Teisbach Bauabschnitt 1 und Frauenbiburger Straße Bauabschnitt 2 werden parallel vergeben. Grundsätzlich können sich Antragsteller auf beide Baugebiete bewerben. Kommt ein Antragsteller in beiden Baugebieten in den zweiten Teil der Grundstücksauswahl, muss er sich für ein Baugebiet entscheiden.

4. Zugangsvoraussetzungen

4.1 Antragsberechtigter Personenkreis

Antragsberechtigt sind Einzelpersonen, Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften sowie nicht-eheliche Lebensgemeinschaften. Die vorgenannten Personen gelten jeweils als ein Antragsteller. Mehrere von diesen Personen eingereichte Anträge werden als ein Antrag behandelt. Paare als Antragsteller können nur gemeinschaftlich ein Grundstück erwerben. Es ist hierbei die Eintragung von beiden Partnern als Eigentümer im Grundbuch erforderlich. Die Bewerber müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung volljährig und geschäftsfähig sein.

Der frühere Erwerb eines städtischen Baugrundstückes schließt den erneuten Erwerb eines städtischen Baugrundstückes in jedem Fall aus.

4.2 Einkommensgrenze

Bei Paaren oder einer Familie darf die Einkommensgrenze von 140.000 Euro zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von 8.388 Euro im Durchschnitt in den letzten drei Kalenderjahren vor Antragstellung nicht überschritten worden sein. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EStG) des Antragstellers, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller oder Partner unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner abgestellt. Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrages, also 70.000 Euro (ggf. zuzüglich von

Kinderfreibeträgen) maßgeblich. Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden. Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

4.3 Vermögensgrenze

Das gesamte Vermögen des Antragstellers darf im Zeitpunkt der Antragstellung insgesamt 280.000 Euro nicht überschreiten. Maßgebend ist das Gesamtvermögen aller Personen, die das künftige Wohngebäude dauerhaft bewohnen. Zum Vermögen zählen insbesondere alle Immobilien oder Miteigentumsanteile daran (auch außerhalb des Stadtgebiets), Wertpapiere, Bankguthaben, Barvermögen und ähnliche Wertanlagen.

4.4 Grundvermögen/ Eigentumswohnraum

Der Antragsteller darf kein Wohnungseigentum, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder zu Wohnzwecken geeignetes Grundeigentum haben. Ausgenommen hiervon ist Eigentumswohnraum, wenn dieser für die Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend ist. Eigentumswohnraum gilt dann als ausreichend, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt 140 qm Wohnfläche vorhanden ist. Bei abweichender Personenzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 12 qm zu erhöhen bzw. zu vermindern.

Der Antragsteller hat die vorgesehene Einwilligungserklärung zur Einsichtnahme beim Grundbuchamt zu unterzeichnen.

4.5 Allgemeines

- 1) Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Nachweise.
- 2) Es kann nur eine Bauparzelle erworben werden.
- 3) Der Stadtrat ist bei begründeten Ausnahmefällen berechtigt, von den Vergabekriterien nach pflichtgemäßem Ermessen abzuweichen.

5. Punktebasiertes Auswahlverfahren

Die maximal zu erreichende Gesamtpunktzahl von 250 Punkten verteilt sich zu 50 % auf Kriterien mit einem Ortsbezug und zu 50 % auf Bewertungspunkte für soziale Kriterien.

5.1 Ortsbezogene Vergabekriterien

Die Bewerber erhalten Punkte entweder für die Anzahl an Jahren mit Hauptwohnsitz in Dingolfing oder für die Anzahl an Jahren mit Arbeitsplatz in Dingolfing
Bei Antragstellung durch ein Paar findet der jeweils höhere Wert Anwendung. Die Antragsteller können den für sie jeweils günstigeren Wert eintragen.

1) Hauptwohnsitz in Dingolfing

Für jedes Jahr, in dem der Bewerber innerhalb der letzten 5 Jahre mit Hauptwohnsitz in Dingolfing gemeldet war, erhält er 20 Punkte pro Jahr, maximal 100 Punkte.

Ein früherer Hauptwohnsitz in Dingolfing wird entsprechend angerechnet, sofern dieser durch Ausbildung, Studium oder berufsbedingt mit einer Zeitdauer von maximal 10 Jahren unterbrochen wurde.

2) Arbeitsplatz in Dingolfing

Für jedes Jahr, in dem der Bewerber seine hauptberufliche Tätigkeit bzw. Selbständigkeit im Stadtgebiet ausgeübt hat, erhält er 5 Punkte pro Jahr, maximal 25 Punkte.

Nachweis: Arbeitgeberbescheinigung, nicht älter als 3 Monate

3) Ortsteilbonus

Kann der Antragsteller seinen Hauptwohnsitz im Ortsteil Teisbach bzw. Frauenbiburg für einen zusammenhängenden Zeitraum ab 10 Jahre nachweisen, erhält er hierfür 25 Punkte. Frühere Zeiträume werden berücksichtigt (Rückkehrer).

Ziffer 1 und 2 sind nur alternativ ansetzbar. Es zählen nur volle Kalenderjahre.

5.2 Soziale Vergabekriterien

1) Familienstand

Paare (Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften sowie nicht-eheliche Lebensgemeinschaften)
10 Punkte

2) Kinder

Für jedes im Haushalt lebende Kind (Hauptwohnsitz des Kindes), für das der Bewerber kindergeldberechtigt ist, werden folgende Punkte angerechnet:

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| a) Kinder bis 10 Jahre, je Kind | 20 Punkte |
| b) Kinder von 11-17 Jahren, je Kind | 15 Punkte |
| c) Kinder ab 18 Jahren | 5 Punkte |

Es können in Summe maximal 55 Punkte erreicht werden.

Der Kindergeldbezug ist durch die Vorlage des Kindergeldbescheides nachzuweisen.

Ärztlich bestätigte Schwangerschaften werden entsprechend gewertet.

3) Behinderung und Pflegebedürftigkeit

Behinderung oder Pflegebedürftigkeit eines Bewerbers oder der mit ihm dauerhaft und auch künftig in häuslicher Gemeinschaft lebenden Angehörigen (Kinder, Eltern).

- | | |
|---|-----------|
| a) Pflegebedürftige Personen im Haushalt mit Pflegegrad 1, 2 oder 3 bzw. Schwerbehinderte Personen im Haushalt mit Behinderungsgrad ab 50 % | 10 Punkte |
| b) Pflegebedürftige Personen im Haushalt mit Pflegegrad 4 oder 5 bzw. Schwerbehinderte Personen im Haushalt mit Behinderungsgrad ab 80 % | 15 Punkte |

Maximal 30 Punkte.

4) Ehrenamtliche Tätigkeit

Aktive ehrenamtliche Tätigkeit, welche über die Bayerische Ehrenamtskarte nachgewiesen werden kann.
20 Punkte

5) Einkommen

Die Bewerber erhalten Punkte, wenn das Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) bei Alleinstehenden 55.000 € bzw. bei Paaren 110.000 € nicht überschreitet.

10 Punkte

6. Verpflichtungen des Käufers im Kaufvertrag

6.1 Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem erworbenen Grundstück innerhalb von drei Jahren, vom Tag der Beurkundung des Kaufvertrages an gerechnet, ein bezugsfertiges Wohngebäude nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu errichten.

6.2 Bezugsverpflichtung

Der Erwerber hat das Wohngebäude auf die Dauer von zehn Jahren, vom Tage der Bezugsfertigkeit des Gebäudes an gerechnet, selbst zu bewohnen. Eine Vermietung ist nur für eine Zweitwohnung (soweit nach dem Bebauungsplan zulässig) im gleichen Gebäude gestattet.

6.3 Befristetes Veräußerungsverbot

Der Erwerber des Baugrundstückes darf dieses innerhalb von zehn Jahren, vom Tage der Bezugsfertigkeit des Gebäudes an gerechnet, nicht ohne die Zustimmung der Stadt Dingolfing weiter veräußern.

7. Vertragsverletzungen/ Sicherungen

Für den Fall, dass der Käufer gegen die Verpflichtungen unter 6. verstößt, steht der Stadt Dingolfing ein uneingeschränktes Rückkaufsrecht zu. Gleiches gilt im Falle unrichtiger Angaben, die für die Vergabe mitentscheidend waren oder falls relevante Tatsachen verschwiegen werden, bei deren Kenntnis durch die Stadt Dingolfing das Vertragsgrundstück nicht verkauft worden wäre.

Der Wiederkauf erfolgt zu den Bedingungen des Verkaufs. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet nicht statt. Wertverbessernde Verwendungen, insbesondere ein bereits errichtetes Gebäude, werden zum Verkehrswert abgelöst. Die Kosten der Rückübertragung einschließlich Steuern und Grundbuchvollzug sowie die Kosten eines entsprechenden Wertgutachtens hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

Anstelle eines Rückkaufes kann die Stadt auch eine Aufpreiszahlung verlangen, d.h. der Käufer behält das Baugrundstück sowie das darauf geschaffene Wohnungseigentum. Er hat aber den Differenzbetrag zwischen dem vergünstigten Grundstückskaufpreis und dem in der Urkunde festgelegten Marktwert zu bezahlen. Für den Fall, dass der aktuelle Marktwert den in der Kaufvertragsurkunde festgelegten Marktwert um mehr als 20 Prozent übersteigt, ist auch dieser Differenzbetrag zu erstatten. Der Aufzahlungsbetrag reduziert sich pro Jahr in dem keine Vertragsverletzung vorlag um 1/10; dies gilt nicht im Fall von unrichtigen Angaben bzw. Verschweigen von relevanten Tatsachen.

Sicherung der Rückübereignung:

Das Rückkaufsrecht der Stadt Dingolfing ist durch Eintragung einer Rückkaufassessvormerkung im Grundbuch zu sichern.

Sicherung etwaiger Kaufpreisaufzahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen:

Die Absicherung etwaiger Kaufpreisaufzahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen erfolgt durch Eintragung einer Sicherungshypothek in Höhe des Zuwendungswerts.

Die Stadt tritt nur hinter Grundpfandrechten Dritter (z.B. Banken, Bausparkassen) zurück, wenn und soweit diese ausschließlich zur Finanzierung des Grunderwerbs und der vertragsgemäßen Bebauung auf Seiten des Erwerbers dienen und sich im Rahmen einer üblichen Finanzierung halten.

8. Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist durch Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung im Rahmen des Bewerbungsverfahrens nachzuweisen. Dazu gehören die Kosten für den Grunderwerb sowie den späteren Hausbau und die Außenanlagen. Die Finanzierungsbestätigung erfolgt über den vorgesehenen Vordruck.

Eine fehlende Finanzierungsbestätigung führt zum Ausschluss aus dem Verfahren.

Die Stadt kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Antragsteller weitere Unterlagen und Erklärungen sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern.

9. Verkaufspreis

Der Kaufpreis für die Baugrundstücke im Baugebiet Teisbach 1. Bauabschnitt wird wie folgt festgesetzt:

Der Kaufpreis beträgt pro qm Grundstücksfläche 118,00 Euro

Neben dem Kaufpreis hat jeder Erwerber nach der Beurkundung folgende Erschließungskosten zu tragen:

- a) Ablösungsbetrag für den Erschließungsbeitrag pro qm Grundstücksfläche 55,50 Euro (nördlich der Kreisstraße DGF 1) bzw. 50,00 Euro (Am Hochgericht)
- b) Vorausleistung auf den Kanalherstellungsbeitrag:
Grundstücksfläche (tatsächlich) $m^2 \times 2,25$ Euro
Geschossfläche (fiktiv) $300 m^2 \times 10,00$ Euro
Hausanschluss 7.735,00 Euro
- c) Vorausleistung auf Wasser:
Grundstücksfläche (tatsächlich) $m^2 \times 1,12$ Euro
Geschossfläche (fiktiv) $300 m^2 \times 2,63$ Euro
Hausanschluss 2.783,07 Euro

Der Kaufpreis für die Baugrundstücke im Baugebiet Frauenbiburger Straße 2. Bauabschnitt wird wie folgt festgesetzt:

Der Kaufpreis beträgt pro qm Grundstücksfläche 113,00 Euro.

Neben dem Kaufpreis hat jeder Erwerber nach der Beurkundung folgende Erschließungskosten zu tragen:

- a) Ablösungsbetrag für den Erschließungsbeitrag pro qm Grundstücksfläche 35 Euro.
- b) Vorausleistung auf den Kanalherstellungsbeitrag:
Grundstücksfläche (tatsächlich) $m^2 \times 2,25$ Euro
Geschossfläche (fiktiv) $300 m^2 \times 10,00$ Euro
Hausanschluss 2.770,60 Euro
- c) Vorausleistung auf Wasser:
Grundstücksfläche (tatsächlich) $m^2 \times 2,14$ Euro
Geschossfläche (fiktiv) $300 m^2 \times 7,33$ Euro
Hausanschluss wird vom Zweckverband Mittlere Vils gesondert berechnet

Weitere Hausanschlusskosten für Strom, Telefon etc. werden vom jeweiligen Spartenträger gesondert abgerechnet.

10. Allgemeine Informationen und Ansprechpartner

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne Teisbach bzw. Frauenbiburger Straße. Die Erwerber sind verpflichtet, vom Inhalt des Bebauungsplans Kenntnis zu nehmen. Der Bebauungsplan ist auf der Vergabepattform [baupilot.com](https://www.baupilot.com) hinterlegt.

Maßgeblich sind die persönlichen Verhältnisse am letzten Tag des Bewerbungszeitraumes, dieser gilt als Bewertungsstichtag.

Inhaltliche Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess:

Stadt Dingolfing, Hauptamt
Telefon: 08731 / 501-147 oder 501-122
E-Mail: grundstuecke@dingolfing.de

Bei technischen Fragen und Problemen auf www.baupilot.com:

BAUPILOT GmbH
E-Mail: support@baupilot.com

Die Baupilot GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden.

Dingolfing, den 08.12.2022



Armin Grassinger
Erster Bürgermeister