

Ausschreibung eines Wohnbaugrundstücks im Wohngebiet „Thenner-See-Straße“ in der Gemeinde Langenpreising

1. Grundstücksbeschreibung:

Die Gemeinde Langenpreising ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks, welches zur Errichtung einer Wohnanlage im Geschosswohnungsbau veräußert werden soll:

Flurstück Nr. 2038, Gemarkung Langenpreising

Grundstücksgröße: 2.228 m²

Lage: Das Grundstück liegt am östlichen Rand des Wohngebiets Thenner-See-Straße. Es ist von der Thenner-See-Straße und vom Weiherring aus erschlossen – eine direkte Zufahrt zum Weiherring ist nicht möglich.

Ein Lageplan im Maßstab 1:1.000, in welchem das aus-
geschriebene Grundstück eingezeichnet ist, liegt bei.

Baurecht: Der Bebauungsplan Thenner-See-Straße, 1. Änderung, enthält für das ausgeschriebene Grundstück folgende wesentlichen Festsetzungen:

Die zulässige Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Das Baugrundstück liegt in der Wohngebietsteilfläche WA2, für die gesonderte Vorschriften gelten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,36. Für bestimmte bauliche Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die Firsthöhe darf max. 9,50 m betragen, die Traufwandhöhe bis zu 6,60 m. Auf dem Baugrundstück ist höchstens eine Wohnung je 95 m² Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Garagen und Stellplätze sind in diesem Teil des Baugebiets nicht zulässig.

Weitere Regelungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Dieser Bebauungsplan ist im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg oder auf der Homepage der Gemeinde Langenpreising einsehbar (www.langenpreising.de).

Wohngebiet Thenner-See-Straße

Das Wohngebiet Thenner-See-Straße liegt zwischen einem landwirtschaftlich genutzten Grünzug, der bis in die Ortsmitte reicht, und dem Langenpreisinger Badeweiher. Die Gemeinde hat im Jahr 2019 den Bebauungsplan für das Wohngebiet aufgestellt. Das Gebiet wurde in den folgenden Jahren erschlossen und wird derzeit bebaut. Die Baugrundstücke haben eine Gesamtfläche von 3,2 ha. Das Wohngebiet ist überwiegend für

Ein- und Zweifamilienhäuser konzipiert, als Einzel- und Doppelhäuser auf kleinen Parzellen. Ursprünglich waren auf dem zu veräußernden Baugrundstück zwei Reihenhäuser geplant. Nach einer Bürgerbefragung hat die Gemeinde im Jahr 2021 den Bebauungsplan geändert, um Geschosswohnungsbau an Stelle der Reihenhausbauung vorzugeben (1. Bebauungsplanänderung). Das Grundstück für die Geschosswohnungen soll mit der vorliegenden Ausschreibung vergeben werden.

2. Informationen über die Gemeinde Langenpreising:

Die Gemeinde Langenpreising, einer der ältesten Orte in Bayern, liegt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Erding an den Staatsstraßen 2331, 2082 und 2085. Direkt angrenzend befinden sich die Landkreise Freising und Landshut. Die zentralen Orte im Umkreis von Langenpreising sind gut erreichbar. Nach München sind es rund 45 km, nach Landshut 22 km, nach Erding 18 km und nach Freising 17 km. Der Markt Wartenberg als Sitz der Verwaltungsgemeinschaft liegt 2 km südlich von Langenpreising.

Zum Stand 31.06.2021 hatte Langenpreising 2.889 Einwohner. Neben den landwirtschaftlichen Gebäuden sind in Langenpreising die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser typisch. Die großen Strukturprobleme in der Landwirtschaft werden vor allem auch in der landwirtschaftlich strukturierten Gemeinde Langenpreising sichtbar. Gab es 1960 noch 139 land- und forstwirtschaftliche Betriebe, so sind es im Jahr 2016 nur noch 54. Die Tendenz ist weiterhin sinkend.

Viele Vereine und kulturelle Angebote sowie eine hervorragende gemeindliche Infrastruktur bieten erstklassigen Wohnmöglichkeiten. So sind heute in der örtlichen Grundschule sechs Klassen untergebracht. Im Gemeindekindergarten und dem kirchlichen Kindergarten mehrere Krippen- und Kindergartengruppen, Mittags- und Hortbetreuung.

3. Zweck der Ausschreibung, Inhalt des Kaufvertrages, Kaufpreis:

Der Verkauf von Baugrundstücken zur wohnlichen Nutzung ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Die Gemeinde lässt sich dabei unter anderem von dem Ziel leiten, die marktgerechte örtliche Versorgung mit Baugrundstücken und Wohnungen sicherzustellen.

Im Wohngebiet Thenner-See-Straße ist entsprechend der örtlichen Nachfrage eine Mischung aus freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau festgesetzt. Die kleinen Parzellen vergibt die Gemeinde abschnittsweise in mehreren Vergaberunden direkt an Bauwillige anhand einheitlicher Vergaberichtlinien (Sozialmodell und Ansiedlungsmodell). Das Grundstück für den Geschosswohnungsbau soll dagegen mit dem vorliegenden Vergabesystem einer Bebauung zugeführt werden.

Zweck der Ausschreibung ist, mit der Vergabe des Grundstücks sicherzustellen, dass mit der Wohnanlage ein möglichst breites Angebot an Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen entsteht, das neben einer energiesparenden und nachhaltigen Bauweise auch gestalterischen und ökologischen Ansprüchen genügt. Die Wohnanlage soll auf ein gemeinsames Wohnen mit aktiven nachbarschaftlichen Kontakten ausgerichtet sein und vorrangig der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs für Personen mit unterdurchschnittlichem oder durchschnittlichem Einkommen dienen. In der Bewerbung um das Grundstück haben die Interessenten Gelegenheit, ihr Baukonzept vorzustellen.

Das aus Sicht der Gemeinde beste Konzept erhält den Zuschlag für das Grundstück. Die Bewertung erfolgt nach dem beiliegenden Kriterienkatalog. Die Umsetzung des Konzeptes wird vertraglich vereinbart.

In dem mit der Gemeinde Langenpreising abzuschließenden Kaufvertrag haben sich die Bewerber/die Bewerberinnen zu verpflichten,

- das Grundstück innerhalb von drei Jahren ab Kaufvertragsabschluss mit einer bezugsfertigen Wohnanlage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und zu bebauen und
- die Wohnanlage inkl. Außenanlagen gemäß dem Bewerbungskonzept zu errichten;

Für den Fall, dass der Erwerber/die Erwerberin gegen eine oder mehrere der vorgenannten Verpflichtungen verstößt, wird zugunsten der Gemeinde Langenpreising ein mit einer Auflassungsvormerkung abgesichertes Wiederkaufsrecht begründet, wobei die Gemeinde Langenpreising fordern kann, dieses mittels Zahlung eines Ablösungsbetrages abzulösen.

Die Gemeinde Langenpreising veräußert das Grundstück zu einem Kaufpreis von 600,00 Euro pro Quadratmeter, der dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages entspricht. Enthalten im Kaufpreis sind die Erschließungskosten nach dem BauGB in Höhe von 142.506,17 €, als Vorauszahlung für Wasser ein Herstellungsbeitrag für das unbebaute Grundstück i.H.v. 9.942,45 € und für Abwasser ein Herstellungsbeitrag für das unbebaute Grundstück i.H.v. 1.573,41 € (Grundstücksfläche) und 3.111,07 € (Geschossfläche); abhängig von der später realisierten tatsächlichen Geschossfläche wird diese nach den jeweiligen Beitrags- und Gebührensatzungen des Wasserzweckverbands Berglerner Gruppe (Wasserversorger) und der Gemeinde Langenpreising (Abwasserentsorger) nacherhoben.

Hinzu kommen noch die Kosten für den Grundstücksanschluss Abwasser i.H.v. 4.200,00 € (Ablösebetrag) und für den Hausanschluss Wasser i.H.v. 2.500,00 € (Ablösebetrag inkl. MwSt.).

Da die Gemeinde Langenpreising nach Art. 75 der Bayerischen Gemeindeordnung gehalten ist, Grundstücke in der Regel nur zum vollen Wert zu veräußern, bleiben Bewerbungen unberücksichtigt, aus denen sich ergibt, dass ein Grundstückserwerb zu einem hinter dem Grundstücksverkehrswert zurückbleibenden Kaufpreis angestrebt wird.

4. Wertung der Bewerbungen:

Der Kaufpreis ist als Festpreis mit 600,00 €/m² zzgl. der Grundstücks- und Hausanschlusskosten sowie der Nacherhebung des Geschossflächenbeitrags Wasser und Abwasser anhand der tatsächlichen Geschossfläche festgesetzt. Der Kaufpreis ist für die Vergabeentscheidung nicht maßgebend.

Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt nach dem beiliegenden Kriterienkatalog. Die vier Hauptkriterien werden dabei gleich gewichtet. Auch die Unterkriterien eines Hauptkriteriums werden innerhalb des Hauptkriteriums gleich gewichtet.

5. Abgabefrist, Inhalt der Bewerbungen:

Interessenten haben ihre Bewerbung bis spätestens **31.08.2022** bei der Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg, Gemeinde Langenpreising, Herrn Werner Christofori, Marktplatz 8, 85456 Wartenberg, schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit der deutlichen Aufschrift „Bewerbung Grundstück Geschosswohnungsbau Thenner-See-Straße“ und in deutscher Sprache einzureichen. Die Bewerbungen müssen zwingend folgende Mindestinhalte aufweisen:

- Angaben zur Person des Erwerbsinteressenten (Rechtsform, Vertretungsverhältnisse, Vorname, Name, Adresse, Telefon, E-Mail)
- detaillierte Beschreibung und Darstellung der geplanten Wohnanlage, wobei insbesondere auf die im Kriterienkatalog als Bewertungskriterien aufgeführten Punkte einzugehen ist. Von den Bietern geforderte Darstellungen und Angaben:

Das Bebauungskonzept ist zeichnerisch folgendermaßen darzustellen:

- Lageplan M 1:1.000
- Freiflächengestaltungsplan M 1:200
- Grundrisse, Ansichten, Schnitte M 1:100

Folgende textliche oder tabellarische Angaben sind beizulegen:

- Stellplatznachweis
- Ermittlung der Grundfläche nach § 19 BauNVO
- Für die Gebäude und Freianlagen alle Angaben, die zur Beurteilung der Konzepte nach den Bewertungskriterien erforderlich sind (Energiestandard, Barrierefreiheit, Pflanzen, etc., siehe auch „geforderte Angaben“ im Kriterienkatalog)

6. Ansprechpartner:

Rückfragen sind zu richten an:

Verwaltungsgemeinschaft Wartenberg - Gemeinde Langenpreising
Herrn Werner Christofori
Marktplatz 8
85456 Wartenberg
Tel.: 08762 7309-110
Fax: 08762 7309-6110
E-Mail: werner.christofori@vg-wartenberg.de

7. Sonstige Informationen zur Ausschreibung:

Die Gemeinde Langenpreising behält sich die Entscheidung vor,

- ob,
- wann,
- an wen und
- zu welchen Bedingungen

die ausgeschriebenen Grundstücke veräußert werden.

Der Gemeinde Langenpreising bleibt es insbesondere unbenommen, fehlende Informationen nachzufordern und mit Erwerbsinteressenten nachzuverhandeln.

Mittels der Ausschreibung sollen Erstangebote von Erwerbsinteressenten eingeholt werden. Rechtliche Bindungen leiten sich weder aus der Ausschreibung noch aus den Erstangeboten ab. Folglich können Erwerbsinteressenten aus der Nichtberücksichtigung ihrer Erstangebote keine Ansprüche gegen die Gemeinde Langenpreising ableiten. Andererseits kann die Gemeinde Langenpreising von den Erwerbsinteressenten keinen Grundstückskauf auf Basis der Erstangebote verlangen.

8. Anlagen:

- Lageplan für das ausgeschriebene Grundstück im Maßstab 1:1.000
- Kriterienkatalog zur Bewertung der Konzepte