



Konzeptausschreibung

**Verkauf und Veräußerung von zwei Grundstücken
im Geltungsbereich des Bebauungsplans Geiseck V
-geändert mit Deckblatt Nr. 1 des Marktes Pfeffenhausen-
zur Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern mit je vier Wohneinheiten**

Inhalt

- 1) Verfahrensablauf
- 2) Objektdaten
- 3) Mindestvoraussetzungen
- 4) Grundstückspreis
- 5) Wertungskriterien
- 6) Finale Hinweise
- 7) Kontaktdaten

1. Verfahrensablauf

Der Markt Pfeffenhausen verkauft und veräußert im Rahmen einer offenen Konzeptausschreibung die beiden Grundstücke Konrad-Fahmüller-Straße 9 und Konrad-Fahmüller-Straße 11 im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplangebiet Geiseck V, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 1 des Markts Pfeffenhausen, zur Bebauung mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit je vier Wohneinheiten.

Die offene Konzeptvergabe erweitert das klassische Instrumentarium des Städtebaurechts. Mit der Zielsetzung, unter Rückgriff auf die Ideen der Bewerber die Qualität des Wohnquartiers zu heben, sollen die beiden ausgelobten Bauparzellen in einem wettbewerblichen Verfahren vergeben werden.

Nach den schon erfolgten verfahrensvorbereitenden Schritten beginnt mit dieser gemeindlichen Bekanntmachung auf der Internetpräsenz des Markts Pfeffenhausen das Auswahlverfahren im eigentlichen Sinn. Um einen größtmöglichen Kreis Interessierter zu erreichen, erfolgt parallel im Anzeigenformat eine Veröffentlichung in der Landshuter Zeitung sowie in den Auftritten des Markts Pfeffenhausen in den einschlägigen sozialen Medien.

Die offene Konzeptvergabe ist dabei verfahrenstechnisch wie folgt untergliedert:

- Auswahlverfahren
 - Bewerbungsphase I vom 1.03.2024 bis 15.04.2024
 - Bewerbungsgespräche (optional)
 - Bewerbungsphase II (optional)
[Zeitfenster wird Bewerbern der Bewerbungsphase I ggf. rechtzeitig mitgeteilt.]
 - Prüfung und Wertung der finalen Angebote
 - Auswahlentscheidung durch den Marktgemeinderat
- Reservierungs- und Konkretisierungsphase
- Vertragliche Fixierung nach § 311 b BGB
- Realisierungs- und Sicherungsphase

Während der **Bewerbungsphase I vom 1.03.2024 bis 15.04.2024** haben sowohl natürliche als auch juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften die Möglichkeit, Bewerbungen für eine oder beide ausgelobte/n Bauparzellen beim Markt Pfeffenhausen, Marktplatz 3, 84076 Pfeffenhausen in schriftlicher Form einzureichen. Die Einreichung per E-Mail bzw. Faxnachricht genügt den Formerfordernissen nicht. Bewerbungen, die den formellen Anforderungen nicht entsprechen oder verfristet eingehen, werden im weiteren Verfahrensablauf nicht berücksichtigt. Bewerbungen sind in einem verschlossenen Umschlag, der mit der Aufschrift „Bewerbung Konzeptausschreibung Konrad-Fahmüller-Straße“ zu beschriften ist, einzureichen. Das Bewerbungsformular des Markts Pfeffenhausen ist zwingend zu verwenden, vollständig auszufüllen und zu unterschreiben. Wenn vorhanden, sind auch Referenzen hinsichtlich schon verwirklichter Vorhaben in die Bewerbungsunterlagen aufzunehmen. Mit der Unterschriftsleistung wird bestätigt, dass die Angaben vollständig und

nach bestem Wissen und Gewissen erfolgt sind. Für den Fall einer erfolgreichen Bewerbung müssen Bewerber und späterer Grundstückskäufer personenidentisch sein.

An die Bewerbungsphase I schließen sich optional **Bewerbungsgespräche** der Marktverwaltung mit den Bewerbern an, deren Einreichungen vollständig sind und den formellen Anforderungen genügen. Vollständig sind Bewerbungen nur dann, wenn das Bewerbungsformular des Markts Pfeffenhausen vollständig befüllt worden ist und die Bewerbung inhaltlich mindestens den Anforderungen nach Nr. 3 dieser Bekanntmachung entspricht. Die Bewerbungsgespräche, zu denen die Marktverwaltung per E-Mail lädt, dienen dazu, ggf. bestehende Unklarheiten auszuräumen und die Bewerbungsphase II vorzubereiten. Die Ladung erfolgt formlos mind. 5 Tage vor dem Termin, wobei der Tag der Ladung und der Termintag bei der Fristberechnung nicht mitzählen. Dieser Zwischenschritt bezweckt damit letztlich die Sicherstellung einer hinreichend aussagekräftigen und qualitativ hochwertigen finalen Angebotslegung. Die Marktverwaltung behält sich vor, Bewerber, die nicht am Bewerbungsgespräch teilnehmen bzw. unentschuldigt fernbleiben, vom weiteren Bewerbungsprozess auszuschließen.

Bewerbern, mit denen ein Bewerbungsgespräch geführt wurde, wird im Fortgang die Möglichkeit gegeben, im Rahmen der **Bewerbungsphase II** die Bewerbungsunterlagen zu ergänzen und weiter zu konkretisieren. Die Marktverwaltung informiert rechtzeitig formlos per E-Mail über Beginn und Ende der Bewerbungsphase II und die formellen Anforderungen. Sie entsprechen den Anforderungen der Bewerbungsphase I. Es besteht keine Notwendigkeit, die Bewerbungsunterlagen im Rahmen der Bewerbungsphase II fortzuschreiben.

Nach Abschluss der Bewerbungsphase II **prüft und wertet die Marktverwaltung** die Bewerbungen, die rechtzeitig eingegangen und vollständig sind sowie den Formerfordernissen genügen. Wie oben erwähnt, behält sich der Markt Pfeffenhausen vor, Bewerbungen, die den formalen Anforderungen nicht genügen, vom Bewerbungsprozess auszuschließen und damit inhaltlich nicht zu prüfen, wenn der Bewerber am Bewerbungsgespräch nicht teilnahm bzw. dem Termin unentschuldigt fernblieb. Es erfolgt eine Prüfung und Wertung anhand der ungewichteten Wertungskriterien nach Nr. 5 dieser Bekanntmachung. Die offene Konzeptvergabe, die darauf ausgerichtet ist, zu einer vielfältigen Quartiersentwicklung beizutragen, ist durch ihren weiten Verfahrensrahmen geprägt. Von daher besteht die Möglichkeit, sich sowohl auf eine als auch alternativ auf beide Bauparzellen zu bewerben. Von einer Vorabgewichtung der Wertungskriterien nach Nr. 5 dieser Bekanntmachung wird bewusst abgesehen, um Raum für einen Ideenwettbewerb zu schaffen.

Die **Auswahlentscheidung** erfolgt auf der Grundlage der Prüfung und Wertung durch die Marktverwaltung im Marktgemeinderat.

Nach der erfolgten Auswahlentscheidung erfolgt eine Information der Bewerber über den Verfahrensstand. Derjenige, für dessen Konzept sich der Marktgemeinderat entschieden hat, erhält im Fortgang eine rechtlich unverbindliche **Reservierungszusage**, die durch die Marktverwaltung zeitlich befristet wird. In der sich anschließenden **Konkretisierungsphase** hat der Bauwerber die Planungen auf der Grundlage der eingereichten Bewerbung und in Abstimmung mit der Marktverwaltung weiter zu konkretisieren. Der Markt Pfeffenhausen behält sich vor, die Reservierung wieder zu entziehen bzw. sie durch Zeitablauf entfallen zu lassen. Dies steht im freien Ermessen des Markts Pfeffenhausen, wobei die Gründe hierfür dem Bewerber

mitzuteilen sind. Für den Fall, dass das Vorhaben aus Sicht des Markts Pfeffenhausen schon im Stadium der Auswahlentscheidung hinreichend konkretisiert war, kann die Reservierungs- und Konkretisierungsphase auch übersprungen werden.

Es schließt sich die **notarielle Verbriefung** nach § 311 b BGB an. Teil des Notarvertrags sind ggf. auch die vertragliche Fixierung und die dingliche Sicherung von Beschränkungen der Eigentumsnutzung, auf die sich der Bewerber im Verfahren eingelassen hat. In der Reservierungs- und Konkretisierungsphase wird unter Hinzuziehung des Notars geklärt, inwiefern es zweckmäßig und rechtlich möglich ist, Beschränkungen der Eigentumsnutzung vertraglich zu fixieren und dinglich zu sichern. In Betracht kommt insoweit z. B. die vertragliche Fixierung einer Sozialbindung zur Versorgung einkommensschwächerer Personengruppen mit Wohnraum oder eine Kaufpreisnachzahlung bei Nichteinhaltung vertraglicher Fixierungen.

Das Verfahren endet nicht mit der notariellen Verbriefung; vielmehr schließt es mit der **Realisierungs- und Sicherungsphase** ab. Die Marktverwaltung prüft dabei die Einhaltung der vertraglichen Zusagen des Bauwerbers und steht diesem zur Abstimmung des laufenden Bauprozesses zur Verfügung. Dem Markt Pfeffenhausen ist an einer zeitnahen Umsetzung gelegen, um möglichst zeitnah das Wohnraumangebot vor Ort zu verbessern. Von daher ist der Rohbau innerhalb von zwei Jahren nach der notariellen Verbriefung fertigzustellen; bis zur Herstellung der Bezugsfertigkeit verbleibt dem Bauwerber ein weiteres Jahr. Für den Fall, dass der Zeitplan nicht gehalten wird, behält sich der Markt Pfeffenhausen im Notarvertrag ein Rückabwicklungsrecht oder eine Nachzahlung auf den Kaufpreis vor. Die Kosten der Rückabwicklung gehen zu Lasten des Bewerbers. Ein Rückabwicklungsrecht bzw. eine Kaufpreisnachzahlung bleibt auch für den Fall der zweckwidrigen Nutzung explizit vorbehalten.

2. Objektdaten

Nachfolgend werden die beiden ausgelobten Bauparzellen samt Erschließungsstatus näher umschrieben.

Der Markt Pfeffenhausen ist Eigentümer der beiden Grundstücke Parzellen 110/111 und 112 der Gemarkung Pfeffenhausen im Gebiet des qualifizierten Bebauungsplans Geiseck V, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 1 des Markts Pfeffenhausen. Es handelt sich um die Grundstücke Konrad-Fahmüller-Straße 9 und Konrad-Fahmüller-Straße 11. Die Bauparzellen wurden in der nachfolgenden Grafik gelb markiert.



Eckdaten

- Konrad-Fahmüller-Straße 9, Parzelle 110/111 980 m²
- Konrad-Fahmüller-Straße 11, Parzelle 112 790 m²

Erschließungsstatus

- Die Grundstücke wurden durch den Markt Pfeffenhausen bzw. durch die zuständigen Erschließungsträger voll erschlossen; u. a. erfolgten der Anschluss an die Wasserversorgung, der Anschluss an die Abwasserentsorgung und die Herstellung einer Breitbandversorgung (FTTH).
- Ohne dass ein Anschluss- und Benutzungszwang bestünde, erfolgten die Vorarbeiten für eine Erdgasversorgung der Grundstücke, wobei der Erdgasanschluss im Bedarfsfall gesondert aktiviert werden muss.

3. Mindestvoraussetzungen

Nachfolgend werden inhaltlich die Mindestvoraussetzungen einer Bewerbung näher umschrieben. Vorab wird nochmal darauf hingewiesen, dass die Parzellen im Rahmen der offenen Konzeptausschreibung entweder einzeln oder im Paket verkauft und veräußert werden; von daher sind Bewerbungen sowohl für ein Grundstück wie auch für beide Grundstücke zulässig.

Inhaltliche Mindestvoraussetzungen

- Auf jeder Parzelle ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit je vier Wohneinheiten zu errichten.
- Die bau- und stellplatzrechtlichen Anforderungen ergeben sich aus dem qualifizierten Bebauungsplan Geiseck V, zuletzt geändert mit Deckblatt Nr. 1 des Markts Pfeffenhausen.

Formale Anforderungen

- Bewerber haben den Bewerbungsbogen des Markts Pfeffenhausen vollständig und nach bestem Wissen und Gewissen samt Anlagen auszufüllen.
- Bewerbungen müssen einen **Textteil** und einen **graphischen Teil** beinhalten; in der Gesamtschau beider Teile soll ein konzeptioneller Eindruck des geplanten Vorhabens vermittelt werden. Insbesondere ist auf folgende Teilaspekte einzugehen, um von einem vollständigen Konzept und damit von einer vollständigen Bewerbung im vorstehenden Sinn ausgehen zu können:
 - a. Vermittlung eines **Gesamteindrucks** der künftigen Wohnanlage [z. B. durch Darstellung der Gebäulichkeiten auf dem Lageplan, Darstellung der Stellplatzanordnung auf dem Lageplan, Illustrierung mithilfe von Ansichten und Schnitten durch die Gebäulichkeiten und Aufzeigen der geplanten Fassadengestaltung etc.]
 - b. Darstellung der geplanten **Wohnungsanordnungen** und Präsentation der geplanten **Wohnungsgrößen**
 - c. Der Bewerber hat sich dahingehend zu erklären, ob er die Wohnungen selbst beziehen, vermieten bzw. auch als Eigentumswohnungen abverkaufen will.

4. Grundstückspreis

- Der Grundstückspreis beträgt **300,00 Euro** je Quadratmeter. Darin enthalten sind
 - das Grundstück selbst,
 - der Ablösebetrag auf den Straßenerschließungsbeitrag nach BauGB,
 - die Vorausleistung auf den Herstellungsbeitrag für den Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung für die gesamte Grundstücksfläche und für $\frac{1}{4}$ der Grundstücksfläche für die Geschossfläche,
 - die Kosten für den Anteil des Kanalhausanschlusses von der Grundstücksgrenze bis einschließlich Revisionsschacht
 - Kosten für die Stichleitung der Gasversorgung

- Hinzu kommen
 - Kosten für die Herstellung von Hausanschlüssen bzgl. Wasser, Strom, Telefonie bzw. Breitband,
 - der Herstellungsbeitrag für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung,
 - Grunderwerbsnebenkosten wie Notarkosten, Grundbuchkosten und Grunderwerbsteuer

Es wird darauf hingewiesen, dass sich nach Fertigstellung und Einmessung der Gebäulichkeiten in Abhängigkeit der tatsächlichen Geschossfläche ein Nachzahlungsbetrag hinsichtlich des Herstellungsbeitrags für den Anschluss an die öffentliche Entwässerungseinrichtung und die Wasserversorgung ergeben kann.

5. Wertungskriterien

Wie oben näher beschrieben, sind die Bewerber gehalten sowohl einen textlichen wie auch einen graphischen Bewerbungsteil einzureichen, so dass sich aus der Gesamtschau beider Teile ein schlüssiges Gesamtkonzept der beabsichtigten Bebauung ergibt. Insoweit darf auf die Ausführungen zu Nr. 3 dieser Bekanntmachung verwiesen werden.

Der Prüfung und Wertung der Bewerbungen liegen die nachfolgenden Wertungskriterien zu Grunde; die Wertungskriterien, was immanenter Bestandteil der hier avisierten offenen Konzeptausschreibung ist, bleiben **vorab ungewichtet**, um breiten Raum für einen Ideen- und Gestaltungswettbewerb zu geben. Bewerber haben keinerlei Rechtsansprüche auf Grundstückszuteilung bzw. besondere Gewichtung einzelner Teilkriterien im Zusammenhang mit der Prüfung und Wertung.

Zu den Wertungskriterien

- Der Markt Pfeffenhausen ist darauf bedacht, mit der offenen Konzeptausschreibung **Vielfalt, Durchmischung und Heterogenität** im Bebauungsplangebiet zu fördern, so dass von der Zielsetzung her ein Allgemeines Wohngebiet mit eigenem Charakter und sozialer Integration der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier entsteht. Diesem Ziel dienen u. a. *Wohnungen unterschiedlichster Größen*, um den Bedürfnissen verschiedenster Bevölkerungsgruppen wie z. B. junger Erwachsener, Familien und Senioren in Abhängigkeit der jeweiligen Lebenssituation bestmöglich Rechnung zu tragen. Dem Ziel, Menschen unterschiedlichen Alters sowie mit und ohne körperliche Einschränkungen anzusprechen und in Siedlungsstrukturen zu integrieren, dienen zum Beispiel auch Wohnanlagen, die *barrierefrei* bzw. *barrierearm* gestaltet sind.
- Der Markt Pfeffenhausen ist darauf bedacht, mit der offenen Konzeptausschreibung zu einer **nachhaltigen Siedlungsentwicklung** beizutragen. Diesem Ziel dienen Wohnanlagen mit hohem *bauästhetischen, grünordnungsmäßigen* wie auch *energetischen* Wert. Die hierbei grundlegend einzuhaltenden Anforderungen ergeben sich aus den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans, örtlichen Bauvorschriften, den Baugesetzen und nicht zuletzt den gesetzlichen energetischen Standards für

Neubauvorhaben. Im Rahmen der Prüfung und Wertung wird in diesem Zusammenhang der Fragestellung nachgegangen, wie der Bewerber mit diesen Anforderungen im Einzelnen umgeht und hieraus ein möglichst individuelles und schlüssiges Gesamtkonzept erarbeitet hat.

- Der Markt Pfeffenhausen ist darauf bedacht, mit der offenen Konzeptausschreibung zu einer **familienfreundlichen** und **generationsübergreifenden** Siedlungsentwicklung beizutragen. Diesem Ziel dienen u. a.
 - unterschiedliche Wohnungsgrößen,
 - unterschiedliche Wohnungsaufteilungen,
 - einladende Gemeinschafts- und Begegnungsflächen und
 - innovative Wohnkonzepte, um den Zusammenhalt der Bewohnerinnen und Bewohner zu fördern und den Grad der sozialen Integration im Quartier zu heben.
- Der Markt Pfeffenhausen ist darauf bedacht, mit der offenen Konzeptausschreibung besonders Bevölkerungsteile in den Blick zu nehmen, die einkommensschwächer sind und sich von daher in einer Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt naturgemäß schwerer tun, zu angemessenen Konditionen Wohnraum zu finden. Dem Ziel der **sozialen Wohnraumversorgung** dienen zum Beispiel die Inanspruchnahme *staatlicher Wohnraumförderungsprogramme* mitsamt der hierin enthaltenen Auflagen zur sozialgebundenen Vermietungstätigkeit, eine *Vermietungspraxis zu moderaten Konditionen* wie auch der *Verzicht auf Verwirklichung und Abverkauf von Eigentumswohnungen*. In Bezug auf die Vermietungspraxis wird darauf hingewiesen, dass der Markt Pfeffenhausen nach der einschlägigen Landesverordnung eine Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt ist. Auf das entsprechende Regelwerk wird explizit hingewiesen.

Die Bewerber sind gehalten, in ihren Konzepten zum Ausdruck zu bringen, wie die Zielsetzungen entsprechend der Wertungskriterien mit ihren Vorhaben bestmöglich erreicht werden sollen.

6. Finale Hinweise

Der Markt Pfeffenhausen ist darauf aus, im Zusammenhang mit der offenen Konzeptausschreibung eine transparente und nachvollziehbare Zuschlagserteilung zu treffen. Es bestehen seitens der Bewerber aber keinerlei wie auch immer geartete Rechtsansprüche. Die offene Konzeptvergabe unterfällt weder dem Kartellvergabe- noch dem Haushaltsvergaberecht, da die Grundstücksveräußerung kein Beschaffungsvorgang ist und auch kein Tatbestand vorliegt, der ausnahmsweise zu einer dahingehenden Annahme führt. Von daher wäre der Markt Pfeffenhausen streng rechtlich nicht einmal gehalten, die Grundstücksveräußerung bekanntzumachen.

Sollte ferner keine der eingegangenen Bewerbungen den Anforderungen des Markts Pfeffenhausen entsprechen, verbleibt die Möglichkeit, die Ausschreibung ohne weitere Begründung aufzuheben.

7. Kontaktdaten

- a) Bewerbungen sind vom **1.03.2024 bis 15.04.2024** in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Bewerbung Konzeptausschreibung Konrad-Fahmüller-Straße“ einzureichen bei:

Markt Pfeffenhausen
Marktplatz 3
84076 Pfeffenhausen

- b) **Rückfragen** sind zu richten an:

Markt Pfeffenhausen, Frau Schweiger, Tel. 08782/9600-31, schweiger@markt-pfeffenhausen.de

Pfeffenhausen, 22. FEB. 2024



Hölzl
1. Bürgermeister

Bewerbungsformular zur Konzeptausschreibung

des Marktes Pfeffenhausen zum Verkauf und der Veräußerung
von zwei Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Geiseck,
geändert mit Deckblatt Nr. 1,
zur Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern mit je vier Wohneinheiten

Bewerbungszeitraum: 1.03.2024 bis 15.04.2024

Bewerbung für Grundstück Konrad-Fahmüller-Straße 9, Parzelle 110/111, 980 m²
und/oder Konrad-Fahmüller-Straße 11, Parzelle 112, 790 m²

Angaben zum Bewerber:

Firma: _____
Name, Vorname: _____
Straße, Hausnummer: _____
PLZ, Wohnort: _____
Telefon (tagsüber): _____
E-Mail: _____

Anlagen:

- Textteil – Beschreibung des Vorhabens
- Graphische Darstellung des Vorhabens
- Erklärung hinsichtlich Selbstbezug, Vermietung oder Abverkauf der Wohnungen
- Referenzen

Ort, Datum

Unterschrift