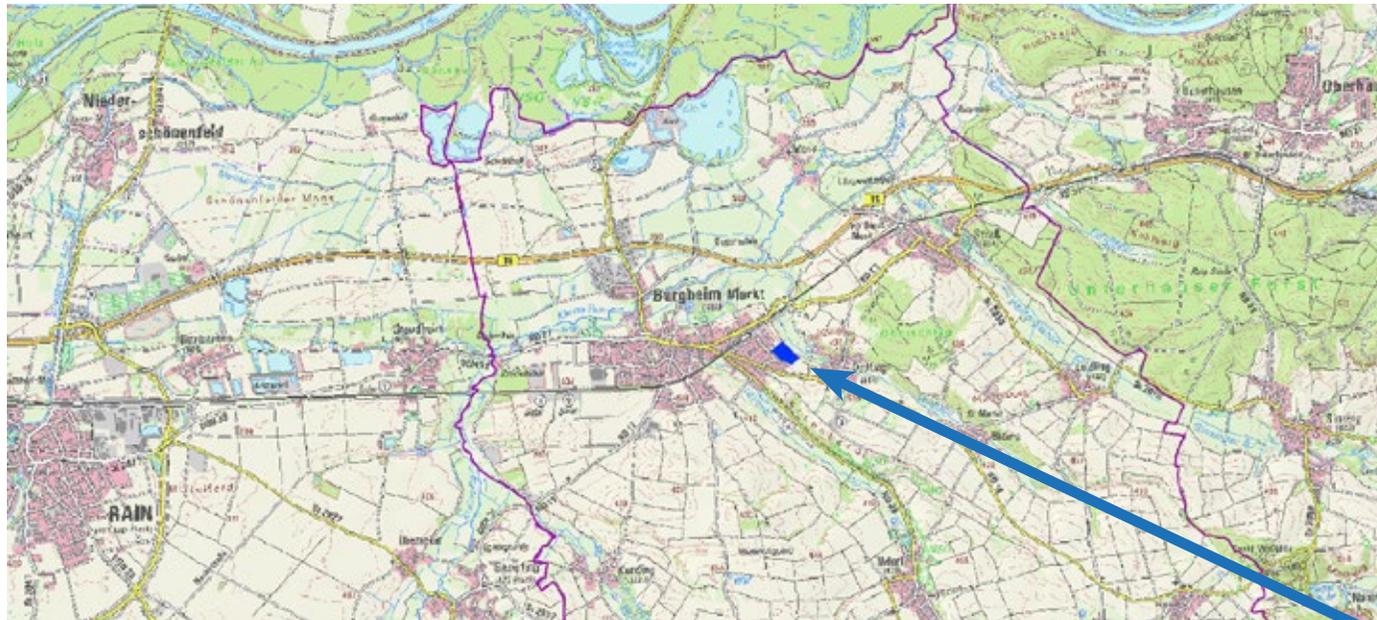


## Informationsmappe

### Investorenausschreibung

– Mehrgeschossiger Wohnbau –



Neubaugebiet „Am Vohbach“ in Burgheim

# Bauen in Burgheim



Der Markt Burgheim veräußert im neu erschlossenen Baugebiet „Am Vohbach“ in Burgheim zwei Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnbau. Die beiden Baugrundstücke können sowohl einzeln als auch gemeinschaftlich verkauft werden. Eine weitere Unterteilung in insgesamt 4 Einzelparzellen ist ebenfalls möglich. Zusatzkosten z.B. für Grundstücksteilung sind vom Investor zu tragen.

Für die Erschließung des Baugebietes hat sich der Markt Burgheim eines Erschließungsträgers bedient.

Das Baugebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Burgheim.

Bei der Planung des Baugebietes wurde neben großzügig bemessenen Grünflächen auch ein besonderer Wert auf Innovation gelegt. Das Wohnquartier ist offen und homogen zugleich. Verkehrsberuhigung und Aufenthaltsqualität stehen im Vordergrund.

# Bauen in Burgheim

Die nähere Lage der Grundstücke ist aus dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) ersichtlich.

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Vohbach“ in Burgheim. Das Gebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Bebauungsplan ist auf der Internetseite des Marktes Burgheim unter der Rubrik **Leben in Burgheim / Bauen & Wohnen / Bebauungspläne** abrufbar:

<https://www.burgheim.de/Leben-in-Burgheim/Bauen-Wohnen/Bebauungsplaene.htm?>



# Bauen in Burgheim

Der Erwerb der Grundstücke ist an eine Bauverpflichtung gekoppelt. Das erste Baugrundstück muss innerhalb von 2 Jahren ab Protokollierung mit 2 Objekten bebaut sein; das weitere Grundstück innerhalb von 4 Jahren ab Protokollierung.

<b>Baugrundstücke</b>	Parzellen Nr. 20 (ca. 1.290 m <sup>2</sup> ) und 21 (ca. 1.330 m <sup>2</sup> )
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Nutzungsart</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>Bebaubar nach</b>	Bebauungsplan Nr. 29 „Am Vohbach“
<b>Investorenzielgruppe:</b>	offen (z.B. Bauträger, Wohnungsbaugenossenschaften, Bauherrengemeinschaften, etc.)

Im Baugebiet „Am Vohbach“ wurde als nachhaltige Wärmeversorgung ein sogenanntes „Kaltes Nahwärmenetz“ errichtet. Weitere Informationen sind als **Anlage 2** (Kurzinformation) und **Anlage 3** (technische Anschlussbedingungen) beigelegt.

Die Vergabeentscheidung der Investorenausschreibung erfolgt auf Basis von Kriterien, die nach Inhalt und Gewichtung festgelegt und in der Informationsmappe offen dargelegt wurden.

## I. Öffentlich-rechtliche Vorgaben

Der Käufer erkennt die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Vohbach“ vollumfänglich an. Die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen sowie eine etwaige Änderung des Bebauungsplanes wird nicht in Aussicht gestellt. Die baurechtlichen Kriterien eines Allgemeines Wohngebietes (WA) gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind einzuhalten.

Der Käufer erkennt bereits jetzt die als Erschließungsträger auftretende BayernGrund GmbH als späteren Urkundenbeteiligten an. In den notariellen Kaufurkunden wird festgelegt, dass der Grundstückspreis, die anteiligen Erschließungskosten sowie sonstige Kosten und Aufwendungen (einschließlich Finanzierungs- und Honorarkosten) vom Käufer direkt an den Markt Burgheim zu bezahlen sind.

Vor Beginn der ersten Bauarbeiten (Ausheben der Baugrube) kann mit dem Markt Burgheim ein Abnahmetermin vereinbart werden, bei welchem die vorhandenen Erschließungs- und Grenzeinrichtungen gemeinsam auf Mängel überprüft werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten kann erneut eine Abnahme erfolgen. Die jeweiligen Abnahmetermine hat der Bauwerber rechtzeitig mit dem Markt Burgheim zu vereinbaren. Verunreinigungen und Beschädigungen sind auf Kosten des Bauwerbers umgehend wieder zu beseitigen.

Der Abraum ist, soweit er nicht an der Baustelle Verwendung findet, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und von den Hofflächen ist nach § 3 NWFreiV vom 01.10.2008 flächenhaft zu versickern. An eine Versickerungsanlage dürfen max. 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden. Eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre und -schächte ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und das zu versickernde Niederschlagswasser vorgereinigt wurde.

Bezüglich der Ausführung der Versickerungsanlage ist die TRENGW vom 17.12.2008 anzuwenden. Ein Überlauf zur öffentlichen Entwässerungsanlage ist nicht zulässig. Drainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Versickerungsanlagen sind vom Betreiber regelmäßig (mindestens einmal jährlich) auf Betriebsfähigkeit zu prüfen. Bei nachlassender Sickerfähigkeit ist die Durchlässigkeit durch Austausch eines Teils oder der gesamten Filterschicht wiederherzustellen. Der Zugang zur Versickerungsanlage ist jederzeit zu gewährleisten.

# Bauen in Burgheim



Der Anschluss an das Kalte-Nahwärme-Netz (KNWN) wird verpflichtend vorgeschrieben. Die hierfür geltenden technischen Anschlussbedingungen sind bindend.

Die Herstellung der im Bebauungsplan Nr. 29 „Am Vohbach“ geforderten Stellplätze ist verpflichtend. Eine Ablösevereinbarung hierfür kann nicht getroffen werden.

Der Mindestgebotspreis beträgt 210 €/m<sup>2</sup>. In diesem Preis sind sowohl die Erschließungs- als auch Herstellungsbeiträge (nach der max. bebaubaren Geschossflächenzahl) abgelöst. Von Seiten des Käufers wird die Kaufpreisanerkennung (hier: Anerkennung des Mindestgebotes) bestätigt.

Auf die Nähe zur Bahnlinie Regensburg-Neuoffingen wird hingewiesen.

## II. Auswahlkriterien, Gewichtung und Wertung

Die Vergabeentscheidung der Investorenausschreibung erfolgt auf Basis von Kriterien, die nach Inhalt und Gewichtung festgelegt sind und hiermit offen dargelegt werden.

Für die Auswahl des Käufers werden neben dem Angebotspreis auch Kriterien wie Planung, Nutzung, Innovation, Energieeffizienz, Ökologie sowie aussagekräftige Referenzprojekte und die Präsentation herangezogen.

Mit der Bewerbung ist ein aussagekräftiges Realisierungskonzept bestehend aus Bauzeichnung (Grundrisse, Schnitte Ansichten), Freiflächengestaltungsplan, Darstellung der Parkplatzsituation, Baubeschreibung, Nutzungskonzept und Bauzeitenplan beim Markt Burgheim einzureichen.

Die Vergabeentscheidung erfolgt in einem zweistufigen Verfahren.

Im ersten Schritt trifft der Markt Burgheim eine Vorauswahl von bis zu 5 Bewerbern auf Grundlage der Auswahlkriterien 1-4 (Planerische Kriterien, Nutzungskriterien, Innovative, energieeffiziente und ökologische Kriterien, Preisliches Kriterium). Die Bewertung der eingegangenen Bewerbungen wird von einer Bewertungskommission vorgenommen.

Im zweiten Schritt wird den Bewerbern, die aus dem Vorauswahlverfahren hervorgehen, die Möglichkeit geboten, ihr Bauprojekt der Bewertungskommission zu präsentieren und zu erläutern. Hierbei kommt das **Auswahlkriterium 5** (Präsentation/Referenz) zum Tragen und wird zu den bisher erreichten Punkten dazu addiert.

## I. Auswahlkriterien und Gewichtung:

Nr.	Auswahlkriterien	Gewichtung in %
1	<b>Planerische Kriterien</b> wie zum Beispiel: <ul style="list-style-type: none"><li>- Optische Gestaltung der Gebäude und Anlagen</li><li>- sparsamer Wohnflächenverbrauch (Wohnungsgrößen im Verhältnis zur Personenanzahl)</li><li>- Synergieeffekte (gemeinsame Tiefgarage, gemeinsamer Aufzug, ...)</li><li>- Schlüssiges Gesamtkonzept</li><li>- Barrierefreiheit/Barrierearmut</li></ul>	50 %
2	<b>Nutzungskriterien</b> wie zum Beispiel: <ul style="list-style-type: none"><li>- Eigentum, Miete, Verkauf</li><li>- Nutzungsstruktur/-aufteilung</li><li>- Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (Gemeinschaftsräume, Dachgärten, Werkstatträume etc.)</li><li>- Mobilitätskonzept</li></ul>	10 %
3	<b>Innovative, energieeffiziente und ökologische Kriterien</b> wie zum Beispiel: <ul style="list-style-type: none"><li>- KfW-Effizienzhaus 55 oder besser</li><li>- Anteil Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen</li><li>- Solar-/Regenwassernutzung</li><li>- Innovative Ansätze (z.B. intelligente Steuerungstechnik)</li></ul>	25 %
4	<b>Preisliches Kriterium</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Preisgebot Grundstück €/m<sup>2</sup></li></ul>	10 %
5	<b>Präsentation/Referenzen</b> wie zum Beispiel: <ul style="list-style-type: none"><li>- Darstellung, Auswahl, Vergleichbarkeit, Erläuterung, Klarheit</li></ul>	5 %

**Wichtig:** Die beispielhaften Aufzählungen stellen keine Vorgaben oder Hinweise auf Bewertungspluspunkte dar, sondern dienen lediglich dem besseren Verständnis der einzelnen Auswahlkriterien.

## II. Erläuterung zur Wertung der Auswahlkriterien „Planerische Kriterien, Nutzungskriterien, innovative-energieeffiziente und ökologische Kriterien & Präsentation/Referenz“

Das Realisierungskonzept soll eine hinreichend genaue Baubeschreibung einschließlich Nutzungskonzept, aussagekräftige Pläne (Bauzeichnung, Freiflächengestaltungsplan, Darstellung der Parkplatzsituation) und einen zeitlichen Ablaufkalender umfassen.

Die Kriterien „Planerische Kriterien, Nutzungskriterien, innovative, energieeffiziente und ökologische Kriterien, Präsentation/Referenz“ werden mit folgenden Punkten bewertet, wobei der Markt Burgheim nach konkreter Sachlage auch halbe Punktebewertungen als Zwischenergebnis vergibt (z.B. 1,5 Punkte):

<b>Punkte:</b>	<b>aus Sicht der Bewertungskommission</b>
----------------	---

<b>1 Punkt:</b>	ausreichend (unterdurchschnittliche Qualität)
<b>2 Punkte:</b>	befriedigend (durchschnittliche Qualität)
<b>3 Punkte:</b>	gut (gute Qualität)
<b>4 Punkte:</b>	gut bis sehr gut (gehobene Qualität)
<b>5 Punkte:</b>	sehr gut (sehr gute Qualität)

# Bauen in Burgheim

Die von der Bewertungskommission vergebenen Punkte werden addiert und mit der Gewichtung multipliziert.

Auswahlkriterien	Gewichtung (Faktor)	Summe max.	Gewichtung x Summe	Kommission 9 Bewerter max. 5 Punkte
Planerische Kriterien	50	45	2.250	Punkte 1 - 5
Nutzungskriterien	10	45	450	Punkte 1 - 5
Innovative, energieeffiziente und ökologische Kriterien	25	45	1.125	Punkte 1 - 5
Präsentation/Referenz	5	45	225	Punkte 1 - 5
<b>Gesamt</b>	<b>90</b>		<b>4.050</b>	

### III. Erläuterung zur Wertung des Auswahlkriteriums „Preisliches Kriterium“

Für die Bewertung des preislichen Kriteriums wird der vom Kaufinteressenten angebotene Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>) herangezogen.

Der Kaufinteressent mit dem höchsten Angebotspreis erhält 45 Punkte. Die übrigen Angebotspreise (€/m<sup>2</sup>) werden linear im Verhältnis zum höchsten Angebotspreis bewertet ( $45 * x/y$ ; wobei  $x$  = Angebotspreis des Kaufinteressenten und  $y$  = höchster Angebotspreis).

Die ermittelte Punktezahl wird kaufmännisch auf eine volle Punktezahl gerundet.

Auswahlkriterien	Gewichtung (Faktor)	Summe max.	Gewicht x Summe
Preisliches Kriterium	10	45	450
<b>Gesamt</b>	10		450

## IV. Ermittlung der Gesamtpunktezahl

Maximal können 4.500 Punkte erzielt werden. Die Gesamtpunktezahl wird durch Addieren der Wertungskriterien „Planerische Kriterien, Nutzungskriterien, Innovative-energieeffiziente und ökologische Kriterien, Preisliches Kriterium und Präsentation/Referenz“ ermittelt.

Auswahlkriterien	Gewichtung (Faktor)	Punktezahl vergeben durch die Kommission	Punktezahl Einzelkriterium des konkreten Angebots
Planerische Kriterien	50		...
Nutzungskriterien	10		...
Innovative, energieeffiziente und ökologische Kriterien	25		...
Preisliches Kriterium	10		...
Präsentation/Referenz	5		...
<b>Gesamt</b>			...

Die durch die Kommission vergebene Gesamtpunktezahl bzw. die erreichte Punktezahl bei der Wertung des „Preislichen Kriteriums“ wird dann mit der Gewichtung multipliziert.

Das Ergebnis der Addition der „Punktezahl Einzelkriterium des konkreten Angebotes“ wird in der entsprechenden Tabelle eingetragen.

## III. Erschließung

Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungskosten und sonstigen Kosten und Aufwendungen (einschließlich Finanzierungs- und Honorarkosten des Erschließungsträgers).

Die Erschließungskosten sind insbesondere Kosten

- 1.1 der Erschließungsanlage, nämlich
  - a) die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich Fahrbahnen, Parkfläche, Geh-/Fuß- und Radwege, Straßenentwässerung, Beleuchtung und Begleitgrün,
  - b) selbstständige öffentliche Parkflächen
  - c) selbstständige öffentliche Grünflächen,
- 1.2. der für die Grundstücksentsorgung notwendigen Anlagen, nämlich die der Grundstücksentwässerung dienenden Kanalisationsanlagen inkl. erforderlicher Maßnahmen auch außerhalb des B-Plangebietes (z.B. Verlegung Pumpschacht, Druckleitung etc.) und der Grundstücksanschlüsse samt Entwässerungspumpe,
- 1.3 für ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes
- 1.4. für die Herstellung eines kalten Nahwärmenetzes (KNWN) inkl. Grundstücksanschlüsse und Hausanschlussleitung bis zu 10 m,
- 1.5 für die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlage.

Weiter im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für den Grunderwerb der öffentlichen Flächen sowie die Grunderwerbskosten für den ökologischen Ausgleich.

Ebenfalls durch den Kaufpreis abgelöst sind die Herstellungsbeiträge gemäß § 7a der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Burgheim (BGS zur EWS) in der Fassung vom 07.04.2017 für die maximale Bebaubarkeit der Grundstücke. Der entsprechende Ablösebetrag wird gesondert ausgewiesen. Mit der Zahlung des Ablösebeitrages gilt die Beitragspflicht für die Grundstücke als abgelöst. Unberührt hiervon bleibt das Recht der Gemeinde zur Erhebung von Ergänzungsbeiträgen bei beitragsrelevanten Änderungen auf den Grundstücken und zur Erhebung von Verbesserungs- oder Erneuerungsbeiträgen bei Verbesserungs- und Erneuerungsmaßnahmen.

Die individuellen Anschlusskosten für Strom, Telekommunikation etc. hat der Käufer zu tragen.

Glasfaser FTTH-Anschlüsse sind für jedes Grundstück möglich.

## IV. Weitere Hinweise

Neben dem Kaufpreis fallen noch Nebenkosten, wie Notargebühren, Grunderwerbssteuer, Grundbuchamt, etc. an.

Die Ausschreibung ist offen für alle Kaufinteressenten.

Der Marktgemeinderat Burgheim hat für die Grundstücke eine Bauverpflichtung beschlossen. Gemäß dem Beschluss muss die erste Bauparzelle innerhalb von 2 Jahren ab Protokollierung bebaut sein; die weitere Bauparzelle innerhalb von 4 Jahren ab Protokollierung.

Die Bauverpflichtung gilt erst mit der gemeinsamen Feststellung (Abnahme durch Bauträger / Investor und Markt Burgheim) der Bezugsfertigkeit als erfüllt.

Ein Anspruch auf Verkauf der Grundstücke durch den Markt Burgheim besteht nicht.

Die Grundstücke werden veräußert, wie sie stehen und liegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von dem/den in die engere Wahl kommenden Kaufinteressenten ein Finanzierungsnachweis verlangt wird. Soweit ein solcher Finanzierungsnachweis nicht erbracht werden kann, kann das Angebot des Kaufinteressenten ausgeschlossen werden.

## V. Weitere Auskünfte

Für allgemeine Rückfragen steht Ihnen der Erste Bürgermeister, **Herr Michael Böhm** (Tel.Nr. 08432/9412-100) gerne zur Verfügung, für Fragen zum Bebauungsplan **Frau Nathalie Bauer** (Tel.Nr. 08432/9412-123).

**Hinweis:** Grundsätzlich werden verbindliche Auskünfte nur auf Grund einer schriftlichen Anfrage erteilt.

## VI. Anlagen

**Anlage 1:** Lageplan Maßstab 1:1000

**Anlage 2:** Kurzinformation über das kalte Nahwärmenetz (KNWN)

**Anlage 3:** technische Anschlussbedingungen zum KNWN