

Stadt Friedrichshafen · Postfach 2440 · 88014 Friedrichshafen

Ausschreibungstext für die Bauinteressenten

**Stadt Friedrichshafen**  
**Amt für Vermessung und**  
**Liegenschaften**  
**Abt. Liegenschaften**  
Charlottenstr. 12  
88045 Friedrichshafen

Telefon +49 7541 203-4208  
Fax +49 7541 203-84208

Ansprechpartner: Fr. Eisele  
j.eisele@friedrichshafen.de  
www.friedrichshafen.de

Unser Zeichen: AVL  
Datum: 14.10.2020

## **Ausschreibung der Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhausbebauung im Neubaugebiet Ittenhausen-Nord zum Selbstbezug**

die Stadt Friedrichshafen bietet im Neubaugebiet Ittenhausen-Nord 12 Grundstücke zur Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus und 4 Grundstücke zur Bebauung mit je einer Doppelhaushälfte an, d. h. insgesamt 16 Grundstücke.

Das Baugebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 547 „Ittenhausen-Nord“. Aus den Lageplänen können Sie die Kaufpreise, die Grundstücksgrößen und die Festlegung als Einfamilienhaus- oder Doppelhausgrundstück (EFH, DHH) entnehmen.

Das Gebiet wird bei der Einfamilien- und Doppelhausbebauung in vier Wertzonen aufgeteilt, die sich durch die Unterschiede in den Lagemerkmalen und der Nutzung ergeben. Die vier Wertzonen sind in den Lageplänen farblich markiert und weisen u.g. Kaufpreise aus:

Kaufpreis in Wertzone 1 (im Lageplan blau):	350 €/m <sup>2</sup> erschlossen
Kaufpreis in Wertzone 2 (im Lageplan gelb):	330 €/m <sup>2</sup> erschlossen
Kaufpreis in Wertzone 3 (im Lageplan orange):	320 €/m <sup>2</sup> erschlossen
Kaufpreis in Wertzone 4 (im Lageplan grün):	300 €/m <sup>2</sup> erschlossen

Der Grundstückskaufpreis „erschlossen“ beinhaltet den Erschließungsbeitrag, den Anschlussbeitrag und den Kostenerstattungsbetrag für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nach dem Kommunalabgabengesetz, Baugesetzbuch und den einschlägigen städtischen Satzungen. Zum Kaufpreis hinzu kommen die Kosten für den Grundstücksentwässerungsanschluss (Schmutzwasser- und Regenwasseranschluss). Dieser Betrag wird nach Vorliegen der Schlussrechnung in Rechnung gestellt.

Die Kosten für die privaten Versorgungsanschlüsse (Gas, Wasser, Strom, Telefon, Internet usw.) sowie die Notarkosten und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer sind im Kaufpreis ebenfalls nicht enthalten.

Das Baugebiet weist teilweise eine starke Hanglage aus. Der Bewuchs auf dem Grundstück Nr. 1 wird auf Kosten der Stadt Friedrichshafen ab dem Herbst/Winter 2020 gerodet.

Bei den Grundstücken Nr. 1 bis 4 stellt die vorhandene Böschung zudem eine Herausforderung für die Planung dar. Aus diesem Grund kann für diese Grundstücke eine Befreiung für die Festsetzung der unteren Bezugshöhe für die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe in Aussicht gestellt werden. Da Befreiungen immer eine Einzelfallbetrachtung darstellen, kann keine Aussage bezüglich der Höhe der Befreiungen getroffen werden; diese wird sich aber in dem Rahmen bewegen, dass eine zweigeschossige Bebauung realisiert werden kann. Eine Befreiung der Vollgeschossanzahl kann dagegen ausdrücklich nicht in Aussicht gestellt werden.

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Auswirkungen der starken Hanglage dem Vorteil einer höherwertigen Nutzung im Sockelgeschoss gegebenenfalls höhere Kosten der Hangsicherung und Herstellung der Außenanlagen gegenüberstehen.

Bei den Bauplätzen Nr. 2, 3 und 4 verlaufen entlang der südlichen Grenze Leitungsrechte für die oberhalb liegenden Grundstücke. Diese dienen der Entwässerung (Schmutzwasser- und Regenwasserhausanschlüsse) der oberhalb liegenden Grundstücke. Die Leitungsrechte werden über einen Gestattungsvertrag geregelt und im Grundbuch dinglich gesichert. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Fläche entsprechend ausgewiesen. Beim Grundstück Nr. 5 verlaufen entgegen der Angabe im Bebauungsplan keine Leitungen.

Beim Grundstück Nr. 8 verlaufen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein städtischer Abwasserkanal und eine Stromleitung der Stadtwerk am See GmbH, die ebenfalls über eine dingliche Sicherung im Grundbuch gesichert werden (s. a. Markierung im Bebauungsplan).

Auf dem Grundstück Nr. 6 steht ein stattlicher Birnbaum. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan ist er als ein die Umgebung prägender Baum qualifiziert worden, der gleichzeitig ein potentielles Brut- und Nahrungshabitat für geschützte Arten darstellt. Deshalb ist er dauerhaft zu erhalten (siehe Festsetzung A 3.15.1 im Bebauungsplan).

Bitte beachten Sie, dass Sie bei einer Doppelhausbebauung Gestaltungsvorgaben aus dem Bebauungsplan mit Ihrem zukünftigen Nachbarn abstimmen müssen. Dies sind u.a. die gleiche Traufhöhe zur Haupteinschließung, die gleiche Dachneigung und die in Material und Farbe einheitlichen Dachdeckungen und Dachaufbauten.

Die Grundstücke für Geschosswohnungsbau (im Lageplan mit GWB bezeichnet) sind quotenentsprechend für den miet- und belegungsgebundenen Wohnraum (Bezug mit Wohnberechtigungsschein) bzw. für das Häfler Wohnraumförderungsprogramm vorgesehen. Die Grundstücke werden von einer Wohnungsbaugesellschaft bebaut.

Die Stadt Friedrichshafen wird voraussichtlich eines der Mehrfamilienhausgrundstücke mit geförderten Mietwohnungen selbst bebauen. Dafür stehen Fördermittel des Landes zur Verfügung. Die Wohnungen verbleiben im Eigentum der Stadt Friedrichshafen und werden jeweils von der Stadt Friedrichshafen an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet. In dem Gebäude werden in einer ausgewogenen Mischung Mietverhältnisse für Haushalte entstehen, die für dauerhafte Mietverhältnisse geeignet sind. Dies können Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen, Haushalte, die sich am freien Markt sehr schwer mit Wohnraum versorgen können, Flüchtlinge mit dauerhaftem Bleiberecht oder Personen in schwierigen Wohnsituationen sein.

Das Grundstück Nr. 17 ist für eine Bauherrengemeinschaft (im Lageplan mit BHG bezeichnet) reserviert.

#### **Allgemeine Hinweise Grunderwerbskosten**

Beim Grundstückserwerb fallen sogenannte Erwerbsnebenkosten an. Diese betragen ca. 10 % des Grundstückskaufpreises und müssen von Ihnen als Erwerber getragen werden. Diese setzen sich aus der Grunderwerbsteuer (derzeit 5 % aus dem Grundstückskaufpreis) sowie den sonstigen Notar- und Grundbuchkosten zusammen. Wir bitten Sie, auch diese Kosten in Ihre Kalkulation mit einzubeziehen.

#### **Allgemeine Hinweise zum Vergabeverfahren**

Die Zuschlagserteilung erfolgt auf Basis der vom Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen 2015/2016 beschlossenen Vergabekriterien. Die Vergabekriterien werden über das Auswertungsblatt (Excel-Tabelle mit Feldern) und den Bewerbungsbogen abgefragt.

Für die Zuteilung der Baugrundstücke wird die Stadt Friedrichshafen Ihre Unterlagen prüfen und eine Nachberechnung auf Basis der von Ihnen vorgelegten Unterlagen vornehmen.

Weitere Überprüfungen und Nachfragen der Stadt Friedrichshafen bleiben vorbehalten.

Unrichtig gemachte Angaben führen zum Ausschluss beim Vergabeverfahren (auch bei künftigen Grundstücksvergaben der Stadt Friedrichshafen).

Im Falle einer Zuschlagserteilung verpflichten Sie sich in dem abzuschließenden Kaufvertrag, mit der Errichtung Ihres Hauses innerhalb von 2 Jahren zu beginnen und unverzüglich fertigzustellen. Ferner verpflichten Sie sich, das Haus für die Dauer von 15 Jahren selbst zu beziehen und zu bewohnen (vorbehaltlich Ausnahmeregelungen in Härtefällen).

Bitte fügen Sie dem Bewerbungsbogen eine Gesamtfinanzierungsbestätigung eines Kreditinstitutes bei. Diese muss sowohl die Kosten des Grundstückserwerbs als auch die voraussichtlichen Baukosten berücksichtigen. Zum momentanen Zeitpunkt genügt es, wenn Ihre Bank in der Finanzierungsbestätigung erklärt (Absichtserklärung), den Grundstückserwerb und die Hausbaukosten in Höhe von *Betrag x* - € zu finanzieren. Das Schreiben muss eine Unterschrift und/oder einen Ansprechpartner enthalten.

Es stehen insgesamt 16 Baugrundstücke zur Verfügung. Die Bewerber, die die meisten Punkte erreichen (Rangfolge 1-16), erhalten den Zuschlag für ein Baugrundstück. Erreichen mehrere Bewerber die gleich hohe Punktezahl, so ergibt sich die Rangfolge durch Los. Bitte beachten Sie, dass es auch eine Nachrückerliste gibt.

Die Stadt Friedrichshafen kommt nach Auswertung aller Unterlagen wieder auf Sie zu. Sollten Sie zum Käuferkreis gehören (also die Bewerber mit der Rangfolge 1–16), erhalten Sie weitere Informationen zum Vergabeverfahren. Die Verteilung der Baugrundstücke erfolgt in einem Vergabetermin, zu dem alle 16 Bewerber eingeladen werden. Die Verteilung erfolgt nach der erreichten Rangfolge Nr. 1 bis Nr. 16, die Ihnen im Vorfeld mitgeteilt wird.

Die Stadt Friedrichshafen wird auch diejenigen Bewerber informieren, die nach der erreichten Punktezahl voraussichtlich keinen Zuschlag für einen Bauplatz erhalten werden oder auf der Nachrückerliste stehen.

Weitere Informationen zur Wohnraumförderung: Baukindergeld [www.baukindergeld.friedrichshafen.de](http://www.baukindergeld.friedrichshafen.de), [www.förderprogramme.friedrichshafen.de](http://www.förderprogramme.friedrichshafen.de), Landeswohnraumförderung [www.l-bank.de](http://www.l-bank.de).

Alle weiteren Informationen entnehmen Sie bitte aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen.

## **II. Bewerbungsverfahren**

Wir bitten Sie, den Bewerbungsbogen samt weiterer Unterlagen (siehe Zusammenstellung)

**bis spätestens Mittwoch, 18. November 2020, 24 Uhr**

an das Amt für Vermessung und Liegenschaften, Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen zurückzusenden.

**Bewerbungen, die nach diesem Datum eingehen, können leider nicht berücksichtigt werden. Bitte schicken Sie die Unterlagen ausschließlich in Papierform.**

Bitte achten Sie darauf, dass Ihre Unterlagen aktuell, vollständig und wahrheitsgemäß sind, da dies ansonsten dazu führen kann, dass die Bewerbung nicht gewertet werden kann.

Aufgrund der zu erwartenden hohen Bewerberzahlen bitten wir von persönlichen Rückfragen (Mail, Telefon) möglichst Abstand zu nehmen. Wenn Sie dennoch Fragen haben, die nicht durch die von uns im Internet zur Verfügung gestellten Informationen beantwortet werden konnten, bitten wir Sie, sich ausschließlich **telefonisch** an uns zu wenden.

Fragen zum Bewerbungs- und Vergabeverfahren/Kaufvertrag: Frau Eisele, Amt für Vermessung und Liegenschaften T. 07541 203-4208

Fragen zum Bebauungsplan / zur Bebauung: Frau Göltenboth, Amt für Stadtplanung u. Umwelt T. 07541 203-4603.

### **Bewerbungsunterlagen:**

- Bewerbungsbogen
- Auswertungsblatt Vergabekriterien mit der von Ihnen ermittelten Punktezahl
- Gesamtfinanzierungsbestätigung der Bank über Grundstückskauf und Hausbau
- Gehaltsabrechnung vom Oktober 2019, November 2019 und Dezember 2019 sowie vom September 2020 (vier Gehaltsabrechnungen); bei Gehaltsänderungen innerhalb der letzten 12 Monate sind diese in Form von Gehaltsabrechnungen od. neuem Arbeitsvertrag ebenfalls beizulegen (bei Bezug von Kurzarbeitergeld ist kein zusätzlicher Nachweis erforderlich); bei Selbstständigkeit steuerlich anerkannter Gewinn
- Einkommensteuerbescheid des Finanzamtes aus dem Jahr 2019, wenn noch nicht vorhanden aus dem Jahr 2018; Hinweis: die elektronische Lohnsteuerbescheinigung wird nicht benötigt
- Nachweis Kindergeldbezug, ggfs. Schwangerschaftsnachweis (Mutterpass o. ärztliches Attest)
- Nachweis über beengtes Wohnen (z.B. Mietvertrag, Grundriss, Wohnflächenberechnung od. Pläne Baugenehmigung), wenn Sie beengtes Wohnen geltend machen
- Nachweis Schwerbehinderung (beachten Sie die Erläuterungen hierzu)
- ggfs. Angabe unbebautes Wohnbaugrundstück in Friedrichshafen o. Umgebung
- Nachweis aktive Mitgliedschaft Freiwillige Feuerwehr seit mind. 5 Jahren

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrer Bewerbung.

Mit freundlichen Grüßen  
gez.

Simon Büchler  
Amtsleiter

(Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und auch ohne Unterschrift wirksam)