



Gemeinde
Kirchheim am Ries

INVESTORENWETTBEWERB

Verfahren & Bedingungen zum Projekt:
**Neubebauung auf dem Bretzge-Areal zur
Belebung der Ortsmitte von Kirchheim am Ries**



Auftraggeber

Gemeinde Kirchheim am Ries (Ostalbkreis)

Herr Bürgermeister Danyel Atalay (danyel.atalay@kirchheim-am-ries.de)

Auf dem Wört 1

73467 Kirchheim am Ries

Betreuung des Verfahrens

Obel-Architekten GmbH

Frau Architektin Zita Frey (frey@obel-architekten.de)

Teutonenweg 10

86609 Donauwörth

Stand: 8. Juli 2022



Teil 1 – Verfahren

A. Ziel des Verfahrens

Ziel des Verfahrens ist die Vermarktung einer Teilfläche auf einem gemeindeeigenen Grundstück in der Ortsmitte (Bretzge-Areal) von Kirchheim am Ries im Ostalbkreis. Der Grundstückskäufer verpflichtet sich für die Neubebauung auf der dafür vorgesehenen Teilfläche.

Der Grundstückskäufer muss in der Lage sein, das Grundstück von der Gemeinde zum genannten Kaufpreis zu erwerben und nach den genannten Vorgaben und auf der Grundlage der zu diesem Verfahren eingereichten Planungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu bebauen und zu nutzen oder weiterzuveräußern.

Die Gemeinde Kirchheim am Ries stellt folgende Unterlagen zur Verfügung:

Anlage 1: Plan mit Lage und Abgrenzung des Kaufgrundstücks

Anlage 2: Machbarkeitsstudie HPC/OA (2021)

Anlage 3: Planungsgrundlage mit Grundstücksgrenzen und Höhen

Anlage 4: Baugrunduntersuchung

Anlage 5: Bewertungsmatrix der Fachjury

Ein Gemeindeentwicklungskonzept (2014), Leitungspläne auf dem Areal (2016) und eine Baugrunduntersuchung (2019) stellt die Gemeinde auf Anfrage zur Verfügung.

Die Interessenten werden gebeten, die Unterlagen auf Vollständigkeit und auf etwaige Unklarheiten zu überprüfen. Erhalten die Unterlagen nach Auffassung eines Interessenten unklare Regelungen oder werfen Fragen auf, die die Erstellung des Angebots oder die Preisermittlung beeinflussen können, so hat der Interessent die Gemeinde unverzüglich, spätestens jedoch 10 Tage vor Ablauf der Bewerbungsfrist, schriftlich darauf hinzuweisen.

Fragen sind schriftlich – per Brief oder per E-Mail – an die oben genannte Verfahrensbetreuerin zu richten. Die Antworten werden anonymisiert allen Interessenten schriftlich mitgeteilt. Mündlich erteilte Auskünfte sind nicht verbindlich.



Abbildung 1: Luftaufnahme des Bretzge-Areals nach dem Abbruch des Gebäudes im Juli 2021.



B. Bewerbung mit Angebot und Planung

Die Gemeinde Kirchheim am Ries erwartet Bewerbungen von Investorinnen und Investoren, die bereits vergleichbare Vorhaben entwickelt und realisiert haben. Von den Bewerberinnen und Bewerbern sind folgende Angebotsunterlagen in einem lesbaren Format (vorzugsweise PDF) einzureichen:

- (1) Name und Anschrift des Bewerbers, Name und Funktion der verantwortlichen Kontaktperson, Telefon, Mobiltelefon, E-Mail-Adresse.
- (2) Eine schriftliche Bestätigung des genannten Kaufpreises und der sonstigen Konditionen für das Grundstück mit Finanzierungsplan. Die Kaufpreisbestätigung muss nicht notariell bestätigt sein.
- (3) Vorstellungen zum planerischen Konzept für eine Neubebauung und zum Nutzungskonzept.

In den Unterlagen sollten dargestellt werden:

- a. Bebauungskonzept (M 1:200) mit Darstellung der baulichen Nutzung (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Eigennutzung, Geschäftsräume).
 - b. Freiflächenkonzept mit Eintrag der Nutzung und Gestaltung.
 - c. Einschrieb der Gebäudehöhen.
 - d. Erschließung, Zufahrt, Zugang, Parkierung.
 - e. Schema-Grundrisse (M 1:200) mit Eintrag der Nutzungen.
 - f. Ansichten M 1:200
 - g. Zwei Schema-Schnitte (M 1:200) (Ost-West, Nord-Süd) mit EFH und dem geplanten Geländeverlauf bis zu den Grundstücksflächen bzw. den angrenzenden öffentlichen Flächen.
 - h. Gebäude mit Gelände-Modell zur Neubebauung auf der zur Verfügung gestellten Grundlage.
 - i. Die Visualisierung des Bebauungskonzepts (z.B. als einfache 3-D-Computer-Animation) ist willkommen.
 - j. Flächen- und Kubatur-Berechnungen.
 - k. Aussagen zum vorgesehenen Energiekonzept.
- (4) Darlegung des Business-Plans (Verwertungsinteresse der Bebauung, z.B. Vermietung oder Weiterverkauf).
 - (5) Nennung und kurze Beschreibung von drei vergleichbaren, umgesetzten Referenzprojekten in den letzten fünf Jahren.

Die Bewerbung mit allen Anlagen ist bis zum **07.10.2022 (17:00 Uhr)** bei der Gemeinde Kirchheim am Ries (Auf dem Wört 1, 73467 Kirchheim am Ries) abzugeben oder per Post (es gilt der Poststempel) an die oben genannte Adresse zu senden.

Der Bewerberinnen und Bewerber sind verpflichtet, für das Angebot eine **Bindefrist bis zum 31.12.2022** zu erklären.



C. Bewertung und Auswahl

Die Bewerbungen werden von der Gemeinde Kirchheim am Ries unter Einbeziehung der Verfahrensbetreuer und weiterer externe Fachleute geprüft (Fachjury). Die Prüfung erfolgt entlang einer festgelegten Bewertungsmatrix (siehe Anhang).

Die Gemeinde Kirchheim am Ries ist in ihrer Verkaufsentscheidung frei und entscheidet nicht allein nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten, ob, an wen und zu welchen Konditionen das Grundstück veräußert wird. Die Gemeinde legt bei den eingereichten Vorhaben insbesondere Wert auf die Gemeinwohlorientierung und einen möglichst großen Nutzen für die Breite ihrer Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Investorinnen und Investoren, deren Bewerbung auf Basis der Bewertungsmatrix die meisten Punkte erzielen, werden zu einer Präsentation ihres Vorhabens eingeladen. Die Fachjury bewertet die Vorhaben und empfiehlt dem Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung das beste Vorhaben. Die letztendliche Entscheidung über die Grundstücksveräußerung trifft der Gemeinderat der Gemeinde Kirchheim am Ries.

Nach der Entscheidung des Gemeinderats über die Grundstücksveräußerung wird eine zeitnahe Beurkundung eines Kaufvertrags verlangt. Das vorgelegte Planungs- und Nutzungskonzept wird Gegenstand des Kaufvertrags.

D. Verwertung der Planungsvorstellungen

Das Recht auf Erstveröffentlichung liegt bei der Gemeinde Kirchheim am Ries. Das Urheberrecht und das Recht zu weiteren Veröffentlichungen bleiben den Bewerberinnen und Bewerbern erhalten.

Die Gemeinde ist berechtigt, die eingereichten Konzepte ohne Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und zu veröffentlichen. Die Namen der Unternehmen und Planverfasser, die sich am Verfahren beteiligt haben, werden dabei genannt.

Die Bewerber und eventuell von ihm beauftragte Dritte erhalten für ihre Aufwendungen und Leistungen im Rahmen der Teilnahme an diesem Verfahren keine Vergütung.



Teil 2 – Anforderungen an die Bewerbungen

A. Grundsätzliche Informationen zur Gemeinde Kirchheim am Ries

Die Gemeinde Kirchheim am Ries mit den Teilorten Benzenzimmern und Dirgenheim sowie den Weilern Jagstheim, Osterholz, Heerhof und Kalkofen liegt im östlichen, ländlich geprägten Teil des Ostalbkreises direkt an der Landesgrenze zum Freistaat Bayern. Das Mittelzentrum Aalen ist 30 km, die Stadt Nördlingen rund 10 km entfernt.

Die Bevölkerungszahlen haben sich in den letzten Jahrzehnten zunächst durchaus positiv entwickelt und sind vom Jahr 1990 mit 1815 Einwohnern bis zum Jahr 2002 mit 2024 Einwohnern stark angestiegen. Inzwischen ist die Bevölkerung auf 1.850 Einwohner (Stand 31.03.2021) gesunken. Deshalb sind Anreize erforderlich, um insbesondere die Wohnraumsituation im Kernort zu verbessern und die Attraktivität des gesamten Wohnumfelds – insbesondere in der Ortsmitte – zu steigern.

Kirchheim am Ries hat eine kontinuierliche Entwicklung genommen. Von einer einst rein landwirtschaftlich geprägten Gemeinde, konnte sich Kirchheim am Ries über die Erschließung neuer Baugebiete und nachhaltige Investorenprojekte zu einer attraktiven Wohngemeinde in einer landschaftlich reizvollen Gegend entwickeln. Dieser Strukturwandel und die demographische Entwicklung gingen in den letzten Jahren mit dem Verlust von Lebensmitteleinzelgeschäften und der Schwächung der Grundversorgungssituation in den Teilorten einher. Bis in zwei Jahren droht zusätzlich der Verlust der noch vorhandenen Hausarztpraxis im Ortskern.

Die Gemeinde Kirchheim am Ries wurde 2018 als ELR-Schwerpunktgemeinde (SPG) vom Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg anerkannt. Damit einher gehen spezielle Fördermittel für private und kommunale Investitionen, die insbesondere der Entwicklung des Bretzge-Areals zugutekommen können.



B. Strategisches Ziel: Belegung der Ortsmitte durch die Entwicklung des Bretzge-Areals

Die Gemeinde ist bestrebt, durch eine kluge und nachhaltige Neubebauung des so genannten Bretzge-Areals – ehemalige Brauerei, Gaststätte und Getränkehandel – den innerörtlichen Bereich insgesamt zu stärken. Durch neuen Wohnraum und das Anlegen eines öffentlichen Platzes soll dieser zentrale Bereich in Kirchheim gänzlich neu belebt werden. Darüber hinaus sollen zentrale Infrastrukturen der Daseinsvorsorge entstehen, um wichtige Angebote der Grundversorgung (Arztpraxis, Dorfladen, Raum für Begegnung etc.) langfristig am Standort zu sichern.

Mit dem Lückenschluss auf dem Bretzge-Areal soll eine lebendige Mitte aus adäquater Bebauung und attraktiver Platzgestaltung entstehen, die die starke Identifizierung der Bürger mit diesem Ort im Blick hat. Gleichzeitig soll die Wiederbebauung der Bretzge starke Impulse setzen für andere Stellen innerhalb der Ortschaften und insgesamt den Mehrwert der innerörtlichen Nachverdichtung verkörpern.



Abbildung 2: Verortung des Bretzge-Areals

Auf dem Kaufgrundstück soll durch einen Investor/Bauträger ein Gebäudeensemble entstehen mit wichtigen Angeboten für die Bürgerinnen und Bürger: (barrierefreie) Wohnungen, Ladengeschäft(e) (Dorfladen o.ä.), Praxisräume. Die Realisierung von flexibel nutzbaren Räumlichkeiten ist Gegenstand dieser Grundstücksvergabe.

Parallel zur Neubebauung durch den Investor wird der öffentliche Raum durch die Gemeinde gestaltet und bebaut. Die Gestaltung der Neubauten sollte sich an der Gestaltung der öffentlichen Fläche orientieren. Die aktuellen gestalterischen Planungen der Gemeinde basieren auf der Machbarkeitsstudie von *HPC* und *obel architekten* und sehen wie folgt aus:



Abbildung 3: Gestalterische Pläne des Bretzge-Areals.

Zur Finanzierung der Freiflächengestaltung hat die Gemeinde einen ELR-Antrag gestellt. Die Bewilligung wird im Frühjahr 2023 erwartet. Von Seiten der Gemeinde wird die Bereitschaft der Investorinnen und Investoren zur gemeinsamen, aufeinander abgestimmten Entwicklung des Geländes/der neuen Ortsmitte erwartet.



C. Kaufgrundstück

Die Gemeinde Kirchheim am Ries ist Eigentümerin der zentral im Ort gelegenen Flächen (Bretzge-Areal) auf Flurstück 166/1 (ehemals Langestraße 35). Die ehemaligen Gebäude wurden von der Gemeinde abgerissen und entsorgt.

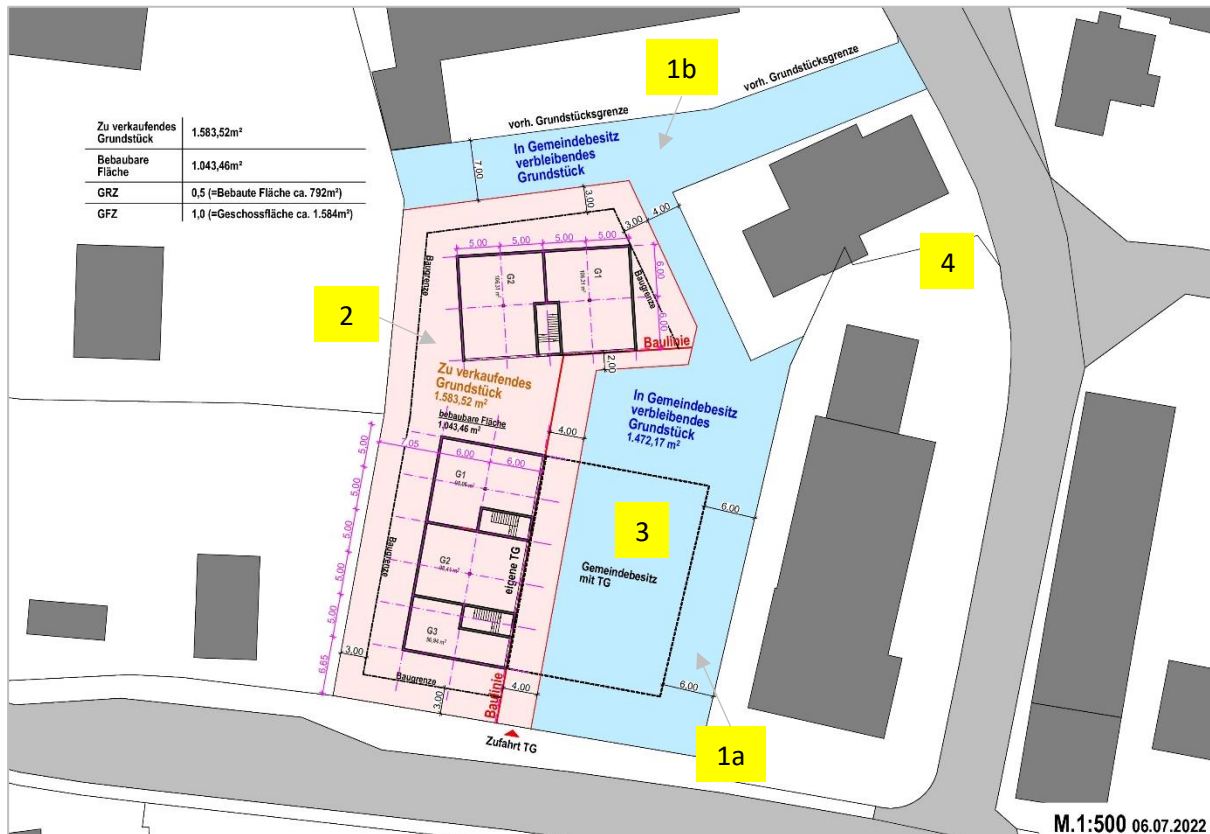


Abbildung 4: Kaufgrundstück mit Größenangaben.

(1) Öffentliche Fläche (1.472,17m²)

Die im Eigentum der Gemeinde verbleibende öffentliche Fläche hat eine Größe von 1.465,70m². Die südlich gelegene Teilfläche (1a) wird als „Platz der Begegnung“ (Marktplatz) durch die Gemeinde selbst gestaltet und bebaut. Die nördlich gelegene Teilfläche (1b) soll zu einer Erschließungsstraße auf der Ost-West-Achse umgebaut werden, die (vorläufig) an der westlichen Grundstücksgrenze enden soll. Die beiden Flächen sollen durch eine kurze Zufahrtsstraße von Nord nach Süd verbunden werden, dies dient dem barrierefreien Zugang von Fußgängern (sowie als Feuerwehrezufahrt und für eventuellen Lieferverkehr).

(2) Kaufgrundstück (1.583,52m²)

Das zu verkaufende Grundstück hat eine Größe von 1.583,52m². Die bebaubare Fläche beträgt 1.043,46m².



(3) Unterbaufläche

Für den Bau der privaten Tiefgarage räumt die Gemeinde dem Investor ein Unterbaurecht unter der öffentlichen Fläche ein (wird durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert). Die benötigte Fläche ergibt sich aus dem Stellplatzkonzept.

(4) Private Fläche (Nicht Gegenstand des Wettbewerbs)

Diese Fläche ist derzeit noch bebaut und genutzt durch eine Arztpraxis (bis 2024) und als Lagerhalle für einen ortsansässigen Betrieb. Die Fläche ist nicht im Eigentum der Gemeinde und kein Teil der Veräußerung.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für das zu erwerbende und noch zu vermessende Grundstück beträgt **180,00 Euro (brutto) je Quadratmeter** als Festpreis. Das Grundstück wurde durch die Gemeinde baureif gemacht und wird als erschlossen verkauft. Zuzüglich sind an die Gemeinde 4.000 Euro je Hausanschluss für die Vormontage für Wasser- und Abwasserleitungen ins Grundstück zu entrichten. Die Vermessungskosten übernehmen der Grundstückskäufer und die Gemeinde anteilig je Größe der Fläche.

Die Entschädigung für das vorstehend beschriebene und durch Dienstbarkeit im Grundbuch gesicherte Unterbaurecht beträgt **einmalig 65,00 Euro (brutto) je Quadratmeter**.

Das Grundstück ist über die Langstraße im Süden an das örtliche Straßennetz angebunden. Das Grundstück ist wie bestehend zu übernehmen. Die Gemeinde übernimmt für die Beschaffenheit des Grundstücks und der Baugrundverhältnisse keine Garantie. Die Angaben in dieser Ausschreibung gelten weder als zugesicherte noch als vereinbarte Eigenschaft oder Beschaffenheit. Belastungen tatsächlicher und rechtlicher Art sind der Gemeinde nicht bekannt.



D. Bebauungs- und Nutzungsvorgaben



Abbildung 4: Mögliche Gestaltung des Bretzge-Areals.

Im Rahmen einer Bürgerversammlung (Juli 2021) und nach einigen Konsultationen im Gemeinderat und im Bauausschuss wurde für die Entwicklung im Bereich des Bretzge-Areals die unter Abbildung 4 dargestellte gestalterische Variante präferiert unter Beachtung folgender Maßgaben:

- (1) Das Bretzge-Areal soll künftig trotz unterschiedlicher Eigentümer und Interessen ein homogenes, stimmiges Erscheinungsbild für die Ortsmitte von Kirchheim ergeben. Die Planung und Bebauung des öffentlichen Platzes bleibt Sache der Gemeinde und soll im Rahmen der ELR-Schwerpunktgemeinde (Mögliche Bewilligung des Förderantrags: Q1/2023) entwickelt werden. Die Neubebauung des Kaufgrundstücks soll sich an der Umgebungsbebauung und den Vorstellungen der Gemeinde zur Platzgestaltung (gemäß dem Planungsstand aus der Machbarkeitsstudie) orientieren.
- (2) Für die Neubebauung des Kaufgrundstücks ist das grafische Konzept nur ein denkbarer Lösungsansatz. Die in der Grafik eingezeichneten drei Gebäude östlich des öffentlichen Platzes sind nicht Teil der Ausschreibung. Auf den Flächen befindet sich noch ein privates Wirtschaftsgebäude, dessen künftige Entwicklung derzeit weder gestalterisch noch nutzerseitig abzusehen ist.



- (3) Für den Bereich der Ortsmitte gibt es keinen Bebauungsplan. Die Gemeinde plant allerdings die Aufstellung eines Bebauungsplans über einen weiträumigen Bereich in der Ortsmitte von Kirchheim, ausgehend vom Bretzge-Areal. Für die Bewerberinnen und Bewerber besteht weder ein Anspruch darauf, dass dieser Bebauungsplan in Kraft gesetzt wird, noch darauf, dass ein Bebauungsplan auf der Grundlage des favorisierten Konzepts aufgestellt wird (§1 Abs. 3 BauGB). Zur Orientierung wird auf das Städtebauliche Konzept (2017) und die Machbarkeitsstudie (2021) verwiesen.
- (4) Das zu errichtende Gebäudeensemble soll sich möglichst an der Ausrichtung der Gebäude gemäß dem Lageplan in *Abbildung 3* orientieren. Abweichungen werden unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen.
- (5) Der Investor/Bauträger ist frei, ob das Gebäudeensemble aus einem zusammenhängenden Teil oder aus mehreren Gebäuden besteht, die auf der verfügbaren Kauffläche errichtet werden.
- (6) Grundflächenzahl = 0,6
Geschossflächenzahl = 1,0 (bis zu 3 Vollgeschosse, davon 1 Vollgeschoss im Dachgeschoss). Materialien werden nicht vorgegeben.
- (7) Im südlichen, straßenzugewandten Teil des Gebäudeensembles wird von der Gemeinde ein giebelständiges Satteldach bevorzugt und sollte sich in die Umgebungsbebauung einpassen. Im rückseitigen Gebäude werden keine Dachformen und Dachneigungen vorgegeben. Begrünte Dächer sind ausdrücklich zulässig.
- (8) Die Stellplätze für die Anlage sind im Wesentlichen unterirdisch in der Tiefgarage unterzubringen. Ausschließlich im Norden des Grundstücks können oberirdische Stellplätze an der Erschließungsstraße angeordnet werden, allerdings nicht im Marktplatzbereich. Die Gemeinde behält sich vor, zehn Stellplätze als öffentlich genutzte Stellplätze zur Verfügung zu stellen (z.B. für Praxis, Dorfladen etc.). Der Gemeinde ist ein Angebot zu unterbreiten für diese öffentlich genutzten Stellplätze.

Die Gestaltung der privaten Freiflächen auf dem Kaufgrundstück, die an den Marktplatz angrenzen, ist auf das noch von der Gemeinde zu entwickelnde Gestaltungskonzept für den Marktplatz abzustimmen. Auf den privaten Flächen zum Marktplatz hin räumt der Käufer ein Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit ein.

Auf Barrierefreiheit in allen Bereichen gemäß LBO BW wird großen Wert gelegt.

Für das Neubauprojekt ist im Falle der Auswahl ein Baugesuch einzureichen und ein Baugenehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung durchzuführen.



Nutzung des Gebäudeensembles

Laut den Vorüberlegungen der Gemeinde soll auf dem Kaufgrundstück ein architektonisch ansprechendes Gebäudeensemble entstehen, das zentrale Angebote für die Bürgerinnen und Bürger bereithält: Wohnungen, Ladengeschäft(e) (Dorfladen o.ä.) und Praxisräume.

Nachfolgende Positionen sind aus Sicht der Gemeinde **wünschenswert**:

Potentielle Lage	Pos. Nr.	Nutzung	Sonstiges
UG	1	Tiefgarage, Private Stellplätze für Wohn- & Geschäftseinheiten, Nebenräume, Technik	Unterbau der öffentlichen Platzfläche möglich
EG	2	Praxisflächen, bevorzugt für Arzt	Barrierefreier Zugang
EG	3	Optional: Ladenfläche für sonstige Geschäftseinheiten (z.B. Friseur) mit Büro	
EG	4	Öffentlich zugängliche WC-Anlage	Direkter Zugang zum Marktplatz
EG	5	Ladenfläche, bevorzugt für kleinen Lebensmittelmarkt bzw. Waren des täglichen Bedarfs mit Café. Stellplätze ebenerdig davor	Die Fläche sollte unterteilbar sein, z.B. für Café, Veranstaltungen, etc.
OG's	6	Wohnungen, unterschiedlicher Größe	Barrierefreier Zugang und Ausführung

Erläuterungen zu den einzelnen Positionen:

Zu (Pos. 1) Tiefgarage/Stellplätze

Alle baurechtlich notwendigen Stellplätze sind in einer privaten Tiefgarage unter dem Kaufgrundstück zu errichten. Im derzeitigen Planungsstadium ist für die genannten Nutzungen von folgendem Stellplatzbedarf auszugehen:

Pos.	Nutzung	Anzahl Stellplätze
2	Praxisräume	6-10 Stellplätze
3	Optionale Ladenfläche	2-3 Stellplätze
5	Ladenfläche	3-4 Stellplätze (bevorzugt vor dem Ladengeschäft)
6	Wohnungen	1 Stellplatz bei Wohnungen bis 90m ² 2 Stellplätze bei Wohnungen über 90m ²



Zu (Pos. 2) Praxisflächen

Für die neu herzurichtende Praxisräume gibt es bisher noch keinen konkreten Interessenten. In der Gemeinde Kirchheim am Ries gibt es allerdings einen praktizierenden Allgemeinmediziner, der im benachbarten Gebäude (Bopfinger Bank) noch bis voraussichtlich Ende 2024 praktizieren wird. Die Gemeinde ist bestrebt, gemeinsam mit dem Arzt und in einem strukturierten Prozess eine Nachfolge bis Ende 2024 zu organisieren. Sollte eine Nachfolge gefunden werden, sollen die Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Hierzu erwartet die Gemeinde in der Bewerbung ein Verkaufs- und ein Mietpreisangebot (gem. aktuellem Mietpreisspiegel der IHK) und eine Baubeschreibung. Ein barrierefreier Zugang zur Praxis ist zwingend.

Sollte bis zum 31.12.2024 keine Nachfolge gefunden werden, ist der Käufer frei in der Nutzung dieser Flächen. Entsprechend soll in der Bewerbung ein alternatives Raumprogramm dargelegt werden.

Vorstellungen zum Raumprogramm der Praxis (optional):

Pos.	Funktion, Nutzung	Fläche in m ²
1	Empfang, EDV	20
2	Wartezimmer	16
3	Behandlungsraum	15
4	Behandlungsraum	15
5	Behandlungsraum	15
6	Behandlungsraum (Klein)	12
7	Labor	15
8	Lagerraum	10
9	WC für Patienten & Personal (separat)	-

Zu (Pos. 4) Öffentliche WC-Anlage

Diese Fläche beabsichtigt die Gemeinde schlüsselfertig und ausgebaut zu marktüblichen Konditionen vom Investor zu erwerben. Die Gemeinde erwartet dazu in der Bewerbung ein Festpreisangebot mit Baunebenkosten sowie eine Baubeschreibung.

Zu (Pos. 5) Ladenflächen

Die Ladenflächen sollten grundsätzlich flexibel in unterschiedliche Größen teilbar sein. Nach der Vorstellung der Gemeinde Kirchheim am Ries soll sich auf dem Bretzge-Areal zwingend ein Lebensmittelladen bzw. Dorfladen mit Café etablieren. Einzelne Anfragen liegen der Gemeinde vor. Die Gemeinde erwartet hierzu in der Bewerbung ein Mietpreisangebot und eine Baubeschreibung.



Zu (Pos. 6) Wohnungen

Eine örtliche Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen ist vorhanden. Das Gebäude und die Wohnungen sind barrierefrei i.S.d. LBO Baden-Württemberg zu gestalten. Bei der Vermarktung sind örtliche Interessenten vorrangig zu berücksichtigen (z.B. durch ein befristetes Bewerbungsfenster für ortsansässige Personen).



E. Allgemeine Bedingungen der Gemeinde Kirchheim am Ries

- (1) Die Gemeinde bietet das Grundstück zu dem vorstehend genannten Festpreis (pro Quadratmeter) zum Kauf an.
- (2) Kommt keine Baugenehmigung auf der Grundlage des mit der Bewerbung eingereichten Konzepts zustande, wird der Kauf des Grundstücks rückabgewickelt. Erhaltene Gelder werden zurückgezahlt ohne Verzinsung. Ebenso besteht kein Anspruch auf die Erstattung von Kosten, Schadensersatz o.ä.
- (3) Im Kaufpreis enthalten sind die Erschließungskosten (Abwasser-, Wasserversorgungs-, Erschließungs- und Kostenerstattungsbeitrag für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach aktuellem Satzungsrecht der Gemeinde.
- (4) Die anteiligen Vermessungskosten sowie die Kosten für die Abwasser- und Wasserhausanschlusskosten sowie die Kosten für den Glasfaseranschluss werden vom Käufer gesondert getragen. Ebenso sind die Anschlusskosten an sonstige Betreiber zu entrichten.
- (5) Die Gemeinde vereinbart mit dem Käufer einen Kaufvertrag. Der vereinbarte Gesamtbetrag ist innerhalb von 4 Wochen ab Vertragsabschluss zur Zahlung fällig.
- (6) Der Betrag ist auf das Konto der Gemeinde Kirchheim am Ries zu überweisen:
Bopfinger Bank Sechta-Ries eG
IBAN: DE35 6006 9239 0019 2300 01
BIC: GENODES1BPF
- (7) Kommt der Käufer mit seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Kaufvertrag länger als zwei Monate in Verzug, hat die Gemeinde ein Rücktrittsrecht nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen. Tritt die Gemeinde aus diesem Grund vom Vertrag zurück, hat der Käufer der Gemeinde den nachgewiesenen Schaden zu ersetzen, der innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung zahlungsfällig ist.
- (8) Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt mit Zahlung des Kaufpreises. Vom gleichen Zeitpunkt an gebühren dem Käufer die Nutzungen und trägt er die Lasten der verkauften Sache.
- (9) Der Käufer verpflichtet sich das Grundstück entsprechend den zur Bewerbung um das Grundstück eingereichten Plänen vom und dem diesen Plänen entsprechenden, noch einzureichenden, von der Gemeinde befürworteten und von der Baurechtsbehörde zu genehmigenden Baugesuch zu überbauen und zu nutzen.



- (10) Für die Bebauung gelten folgende Fristen:
- Einreichung des Bauantrags 1/2 Jahr,
 - Baubeginn 1 Jahr und
 - Baufertigstellung 3 Jahre
- nach Kaufvertragsbeurkundung.
- (11) Erfüllt der Käufer diese einzelnen Verpflichtungen innerhalb der genannten Fristen nicht oder weicht er von den eingereichten und befürworteten Plänen ab oder veräußert er das Grundstück ganz oder zum Teil, steht der Gemeinde am Grundstück oder Teilen des Grundstücks ein Wiederkaufsrecht im Sinne der §§ 456 ff. BGB zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis zu.
- (12) Macht die Gemeinde das Wiederkaufsrecht geltend, so erfolgt die Rückübertragung des Eigentums am Grundstück frei von Lasten und Beschränkungen in Abt. II und III des Grundbuchs auf Kosten des jetzigen Käufers, sofern die Belastungen nicht schon heute bestanden haben.
- (13) Eine Verzinsung des Kaufpreises durch die Gemeinde findet nicht statt. Die Gemeinde zahlt in diesem Fall auch keinerlei Entschädigungen für eine zwischenzeitlich eingetretene Wertsteigerung.
- (14) Die Kosten der Rückübertragung des Grundstücks fallen dem jetzigen Käufer zur Last.
- (15) Mehrere Käufer haften als Gesamtschuldner für alle Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag.
- (16) Der Käufer ist verpflichtet, die Aufstellung von Lichtmasten für die Straßenbeleuchtung und von Hydranten für Feuerlöschzwecke am Rande seines Grundstückes unentgeltlich zu dulden.
- (17) Der Käufer verpflichtet sich zur unentgeltlichen Duldung von Erschließungsanlagen in seinem Grundstück, die für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erforderlich oder zweckdienlich sind. Der Käufer erklärt sich für diesen Fall bereit, der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zuzustimmen.
- (18) Ist oder wird eine Bestimmung dieser Vertragsbedingungen unwirksam, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt.

Kirchheim am Ries, Juli 2022

gez.
Danyel Atalay
Bürgermeister