

Wohnbaugrundstück „Östlich der Ziegeleistraße“



**Konzeptverfahren für den Verkauf eines Grundstückes zum
Bau von öffentlich geförderten Wohnungen (EOF-Modell)
im Baugebiet „Östlich der Ziegeleistraße“**

Auslobung (Stand: 18.09.2025)

MARKT GAIMERSHEIM



INHALT

I. Ziel der Ausschreibung

II. Rahmenbedingungen

1. Lage

2. Bebauungsplan

3. Städtebauliche Zielsetzungen und bauliche Ordnung

4. Kaufpreis

5. Grundstücksdetails

III. Aufgabenstellung

1. Wohnungsbau und sozialpolitisches Konzept

2. Städtebauliches Konzept

IV. Verfahren

1. Verfahrartensart

2. Unterlagen

3. Rückfragen

4. Abgabeleistung und Anforderungen

5. Beurteilungskriterien

6. Gremium

7. Terminübersicht

I. Ziel der Ausschreibung

Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnbauland wurde am 23.11.2016 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 „Östlich der Ziegeleistraße gefasst“. Der Bebauungsplan ist seit dem 28.06.2016 rechtsverbindlich.

Durch diese Ausschreibung soll auf dem Grundstück im Baugebiet „Östlich der Ziegeleistraße“ der Bau von preisgünstigen Mietwohnungen realisiert werden.

Von der Durchführung der Interessenbekundung wurde abgesehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität soll die Vergabe des Baugrundstückes im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen.

Das Konzeptvergabeverfahren sieht eine Ausschreibung und Vergabe des Baugrundstückes mit einer stärkeren Gewichtung der Konzeptqualität als des Preisgebots vor. Die Vergabeziele werden anhand einer Bewertungsmatrix durch ein Gutachtergremium bewertet. Bei der Bewertung wird die Qualität mit 70 % und das Preisgebot mit 30 % gewichtet.

Es wird ein Bewerber gesucht, der mit dem von ihm eingereichten Konzept überzeugend darlegen kann, dass sein Projekt die Anforderungen dieser Auslobung erfüllt, von hoher architektonischer und gestalterischer Qualität sowie sich durch hervorragende Wohnqualität auszeichnet.

II. Rahmenbedingungen

1. Lage

Das 2.940 qm große Baugrundstück liegt im südlichen Gemeindegebiet zwischen der Bahnlinie „München – Treuchtlingen“ und der „Bürgermeister-Martin-Meier-Straße“. Westlich des Baugebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m das Gymnasium Gaimersheim.

Im Norden grenzt das Grundstück an die bestehende Bebauung an der Straße „Alte Ziegelei“. Östlich befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Im Süden liegen bisher noch unbebaute Wohnbaugrundstücke. Im Westen befindet sich bestehende Wohnbebauung.



2. Bebauungsplan

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Östlich der Ziegeleistraße“ ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.



3. Städtebauliche Zielsetzung und bauliche Ordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind drei verschiedene Gebietstypen festgesetzt. Das Baugrundstück ist im Bebauungsplan als „WA 3“ dargestellt.

Das geplante Gebäude (WA 3) bildet die abschirmende Riegelbebauung zur Bahnlinie „München – Treuchtlingen“ für die dahinterliegende neu entstehende Wohnbebauung. Auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan wird hingewiesen.

Für das Baugrundstück ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 6,2 m festgesetzt. Es ist eine abweichende Bauweise als Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50 m festgesetzt.

Die Stellplätze sind zwingend in einer gemeinsamen Tiefgarage nachzuweisen. Der Baukörper kann in Form von Reihenhäusern und / oder Wohnungen ausgeführt werden

Eine Wohneinheitenbeschränkung besteht nicht, um eine vielfältige Mischung von verschiedenen Wohnungstypen zu ermöglichen.

4. Kaufpreis

Der Kaufpreis hat ein Gewicht von 30 % bei der Bewertung des jeweiligen Angebotes. Das eingereichte Konzept wird mit 70 % gewichtet.

Der Mindestkaufpreis für das angebotene Grundstück liegt bei

595,-- EUR/qm (inkl. Erschließungskosten)

5. Grundstücksdetails

Gemeinde:	Markt Gaimersheim
Gemarkung:	Gaimersheim
Gesamtgröße:	2.940 qm
Flurstücke mit Grundstücksgröße:	1102 mit 2.892 qm
	1917/12 mit 18 qm
	1917/15 mit 30 qm

Im Weiteren wird auf den Bebauungsplan Nr. 26 „Östlich der Ziegeleistraße“ sowie die schalltechnische Untersuchung verwiesen.

III. AUFGABENSTELLUNG

1. Wohnungsbau und sozialpolitisches Konzept

Um dauerhaft günstigen Wohnraum bereitzustellen, ist auf dem zur Veräußerung stehenden Baugrundstück im Baugebiet „Östlich der Ziegeleistraße“ der Errichtung von preisgünstigen Mietwohnungen beabsichtigt. Eine möglichst große Vielfalt in der Bewohnerstruktur über unterschiedliche Alters- und Einkommensstufen ist erwünscht.

Die vorrangige Berücksichtigung von Gaimersheimer-Bürgern bei der Wohnungsvergabe ist ausdrückliche Voraussetzung. Es ist schriftlich darzulegen in welchem maximalen Umfang die Belegung erfolgen kann und wie dies über die gesamte Bindungsdauer sichergestellt ist.

Der jeweilige Bieter hat sein künftiges Bewohnerkonzept und die Belegungssicherung, insbesondere die Sicherstellung der Berücksichtigung von Gaimersheimer-Bürgern bei der Wohnungsvergabe darzulegen. Dabei müssen auch planerische und sozialpolitische Vorgaben von Bietern als Mindestanforderungen erfüllt werden:

- Bindung an den geforderten Bau preisgünstiger öffentlich geförderter Mietwohnungen (Einkommensorientierte Förderung EOF-Modell) unter Einhaltung der Regelungen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) 2023.
- Die Bindungsdauer für die zu errichtenden geförderten Wohnungen beträgt 55 Jahre ab Erstbezug.
- Soziale Bindung für weitere 25 Jahre nach Ablauf der 55-jährigen Bindungsdauer durch dinglich gesicherte Begrenzung des Mietpreises auf eine Höhe der mit der Regierung von Oberbayern abzustimmenden ortsüblichen Vergleichsmiete und die Vornahme einer Mieterauswahl in Anlehnung an Art. 5 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG).
- Dinglich gesichertes Aufteilungs- und Umwandlungsverbot in Eigentumswohnungen sowie Verbot von Eigenbedarfskündigungen für die Dauer von 65 Jahren.
- Die Wohnungen dürfen während der Bindungsdauer nicht ohne Zustimmung des Marktes Gaimersheim verkauft werden. Dem Verkauf steht die Belastung mit dinglichen Nutzungsrechten (z. B. Nießbrauch, Erbbaurecht, u. ä.) gleich.
- Der Bewerber muss sich verpflichten, alle Bindungen und Verpflichtungen im Falle der Zustimmung zum Weiterverkauf des Objekts an die / den Erwerber(-in) formgerecht weiterzugeben.
- Für die geförderten Wohnungen wird eine Bindung zugunsten des Marktes Gaimersheim begründet und dinglich gesichert (Dienstbarkeit).
- Die Belegung darf nur mit Haushalten erfolgen, die die Einkommensobergrenzen gem. Art. 11 BayWoFG nicht überschreiten. Die Einhaltung der Einkommensgrenzen und die sonstigen Voraussetzungen sind vom wohnungssuchenden Haushalt gegenüber dem Bewerber durch eine Bescheinigung gemäß § 28 WoFG des Landratsamtes Eichstätt bzw. der Stadt Ingolstadt nachzuweisen.

- Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete wird durch die Regierung von Oberbayern im Förderbescheid für den Bauherrn vorgegeben und gilt als maximal zulässige Höhe für die Erstvermietungsmiete.
- Mieterhöhungen sind frühestens nach Ablauf des fünften Kalenderjahres ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit und um maximal 7,5 v. H. zulässig. Unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen kann also frühestens ab dem sechsten Jahr eine Mieterhöhung erfolgen. Danach kann die Miete innerhalb des Bindungszeitraums frühestens nach Ablauf von jeweils drei weiteren Kalenderjahren und um bis zu 7,5 v. H. erhöht werden. Die in den ersten fünf Jahren nicht zulässigen Erhöhungen dürfen nicht nachgeholt werden.
- Umsetzung des Vorhabens als KfW-Effizienzhaus 55 oder höherwertig.

2. Architektur / Städtebau

Neben den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgabe, wird insbesondere ein hoher Anspruch an die Qualität der Gestaltung des Objekts gestellt. Es ist in besonderem Maße auf eine nachhaltige, klimagerechte und ökologische Bauweise zu achten. Von den Bietern werden aussagekräftige Darstellungen zur Architektur sowie den Wohnungsgrundrissen und entsprechende Aussagen im Konzept erwartet.

Es ist auf ein vielfältiges Angebot von unterschiedlichen Wohnungstypen (Größen) zu achten sowie deren Zuordnung in die einzelnen Einkommensstufen gemäß Art. 11 BayWoFG darzulegen.

IV. VERFAHREN

1. Verfahrensart

Das Verfahren wird als nicht-anonymisiertes Konzeptverfahren durchgeführt. Die Bewerber sind dazu aufgefordert die unter Ziffer 4 „Abgabeleistung und Anforderungen“ genannten Unterlagen einzureichen.

Eigentümer der Flächen und Auslober des Verfahrens ist der Markt Gaimersheim.

Diese Ausschreibung stellt kein vertragliches Angebot dar. Es gelten erst die in einem späteren Kaufvertrag vereinbarten Regelungen.

2. Unterlagen:

Den Bewerbern stehe, ergänzend zu dieser Ausschreibung, die folgenden Unterlagen als Bearbeitungsgrundlage zur Verfügung:

- Bebauungsplan Nr. 26 „Östlich der Ziegeleistraße“ mit Begründung
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Schalltechnische Untersuchung vom 31.03.2017, TÜV SÜD GmbH
- Baugrunduntersuchung vom 20.08.2018, KP Ing.Gesellschaft für Wasser u. Boden mbH
- Stellplatzsatzung des Marktes Gaimersheim

- Fahrradabstellsatzung des Marktes Gaimersheim
- Formblatt „Kaufpreisangebot und Verpflichtungserklärung“

Die o. g. Unterlagen werden auf der Internetseite des Marktes Gaimersheim unter „Planen und Bauen / Baugrundstücke / Ausschreibung Wohnbaugrundstück östlich der Ziegeleistraße“ zur Verfügung gestellt. Siehe folgender Link:

<https://gaimersheim.de/baugrundstuecke/>

3. Rückfragen

Rückfragen können schriftlich per E-Mail gestellt werden. Sie müssen bis zum 20.10.2025 mit dem Betreff „Konzeptverfahren, östlich der Ziegeleistraße“ bei folgender E-Mailadresse eingegangen sein: baugrund@gaimersheim.de

Die eingegangenen Fragen werden gesammelt am 24.10.2025 beantwortet. Ein Rückfrageprotokoll wird ergänzend zu den Ausschreibungsunterlagen auf der o .g. Internetseite (s. Nr. 2) eingestellt.

4. Abgabeleistung und Anforderungen

Das einzureichende Konzept besteht aus einem zeichnerischen Teil, einem schriftlichen Teil und dem Kaufpreisangebot mit einer Verpflichtungserklärung. Der zeichnerische Teil beinhaltet das architektonisch-städtebauliche Konzept, der schriftliche Teil die Beschreibung des inhaltlichen Konzeptes und die geplante Bewohnerstruktur.

A: Zeichnerischer Teil

Maximal ein DIN A0 Plan, Querformat (zwei Ausführungen, gefaltet)

Der Plan sollte folgende Darstellungen enthalten:

- Lageplan im Maßstab 1:500 (Gebäudeaufsicht, Geschossigkeiten)
- Grünflächengestaltungsplan mit Erdgeschossgrundrissen im Maßstab 1:200
- Exemplarische Regelgrundrisse mit Darstellung des Wohnungsmix im Maßstab 1:100
- Exemplarische Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:100
- Konzepterläuterungen und Skizzen zur Entwurfsidee (auf den Plänen anzuordnen)

B: Schriftlicher Teil

Schriftform DIN A4 Hochformat, geheftet

Im schriftlichen Teil ist das inhaltliche Konzept und die geplante Belegungsstruktur zu erläutern. Es ist zudem zu folgenden Punkten Stellung zu nehmen:

- Bestätigung der Hausbank über die finanziellen Voraussetzungen des Bewerbers zum Kauf und zur Realisierung des geplanten Vorhabens
- Name und Anschrift des Entwurfsverfassers
- Schätzung der voraussichtlichen Baukosten
- Angaben zur zeitlichen Realisierung

- Finanzierungsplan mit Angaben zum Umfang von Eigen- und Fremdkapital sowie dem Umfang der voraussichtlichen Fördermittel
- Zusammenstellung der relevanten Kennzahlen (Bruttogeschossfläche, Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Stellplätze, usw.)
- Erläuterung zur nachhaltigen Bauweise zur Einhaltung der EnEV und darüber hinaus
- Zusammenstellung des Wohnungsmix mit Anzahl und Größe der jeweiligen Einkommensstufen
- Erläuterungen zu den in der Bewertungsmatrix dargestellten Themen
- Erläuterung zur Berücksichtigung von Gaimersheimer Bürgern bei Wohnungsvergabe, den Umfang und die Sicherstellung über die gesamte Bindungsdauer
- Erläuterung wie die technische Betreuung des künftigen Objektes vor Ort sichergestellt wird

C. Kaufpreisangebot und Verpflichtungsklärung

Das beiliegende Formblatt ist ausgefüllt und unterschrieben mit folgenden Inhalt einzureichen:

- Kaufpreisangebot
- Verpflichtungserklärung des Bieters zur Realisierung

Die Unterlagen sind in schriftlicher Form, in deutscher Sprache und unterzeichnet abzugeben. Verhandlungssprache ist deutsch. Bewerbungen per Telefax bzw. E-Mail werden nicht berücksichtigt. Auf der Verpackung der eingereichten Unterlagen deutlich lesbar der Absender und der Vermerk „Konzeptverfahren östlich der Ziegeleistraße“ vermerkt sein.

Auf jedem Plan sowie auf jedem Dokument muss der Name des Bieters vermerkt sein. Zusätzlich sind alle Unterlagen in elektronischer Form (USB-Stick oder CD-ROM) einzureichen.

Der Bieter hat dafür Sorge zu tragen, dass seine Unterlagen spätestens am 24.11.2025 um 12 Uhr bei der folgenden Adresse eingegangen sind:

Markt Gaimersheim
-Grundstücksverwaltung-
Marktplatz 3
85080 Gaimersheim

Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer. Bei Einlieferung per Post oder Kurierdienst ist für eine fristgerechte Abgabe zu sorgen. Die Unterlagen können auch direkt im Rathaus, Zimmer 15 während der allgemeinen Öffnungszeiten abgegeben werden. Verspätet eingegangene Gebote / Unterlagen können nicht berücksichtigt werden. Die eingereichten Unterlagen bleiben Eigentum des Auslobers und werden nicht zurückgeschickt.

5. Beurteilungskriterien

Die eingereichten Konzepte werden anhand vorab definierter Beurteilungskriterien bewertet. Die Bewertungsmatrix ist auf dem zur Verfügung gestellten Prüfbogen ersichtlich. Werden vom Bieter keine Aussagen zu einzelnen in der Bewertungsmatrix aufgelisteten Themen gemacht, so erhält der Bieter zu diesem Thema null Punkte.

6. Entscheidungsgremium

Nach der Vorprüfung der eingereichten Bewerbungsunterlagen durch die Verwaltung, erhalten bis zu fünf Bewerber die Möglichkeit ihr Projekt dem Marktgemeinderat vorzustellen. Der Marktgemeinderat entscheidet über die Vergabe des Baugrundstückes.

7. Terminübersicht

- Tag der Auslobung: 23.09.2025
- Rückfragen bis: 16.10.2025
- Beantwortung Rückfragen bis: 22.10.2025
- Abgabe der Unterlagen bis: 28.11.2025 um 12 Uhr

KONZEPTVERGABE – PRÜFBOGEN – Konzept 70% / Preis 30%
(wird vom Auslober ausgefüllt)

A KONZEPT (700 Punkte)		max.	err.	Bemerkungen
1. Architektur/Städtebau (210 Punkte / 30%)				
Architektonische und städtebauliche Qualität	• Einhalten der Festsetzungen des Bebauungsplans, Stellplatzsatzung, Fahrradabstellsatzung, Abstandsfläche etc. • Baukörper, Fassadengliederung, Zugänge, interne Erschließung, Gestaltungsqualität • Einfügung in den städtebaulichen Kontext, Qualität der Erschließung, Parkierung, Freiflächengestaltung			
		210		
2. Wohnungsbau (350 Punkte / 50%)				
Belegungskonzept, Wohnungsmix, Bewohnerstruktur, Qualität der Wohnungsgrundrisse	• Vielfalt der Nutzungen • Berücksichtigung von Gaimersheimer-Bürgern • Angemessenheit der Wohnfläche und Einhaltung Art. 11 BayWoFG • Einhaltung der Regelungen der Wohnraumförderbestimmungen (WFB) 2012 • Gemeinschaftsflächen • Barrierefreiheit			
		350		
3. Zusätzliche Qualitäten (140 Punkte / 20%)				
Nachhaltigkeit ökologische Bauweise Energiekonzept	• Maßnahmen, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen (z.B. integrative Klimakonzepte, Dach- und Fassadenbegrünung, solarenergetische Optimierung etc.) • Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Starkregenvorsorge, sommerliche Verschattung			
		140		
Gesamt Konzept				
		700		
B KAUFPREIS (300 PUNKTE)				
		300		
GESAMT (KONZEPT 700 PUNKTE/PREIS 300 PUNKTE)				
		1000		

Auslober:
Markt Gaimersheim
Marktplatz 3
85080 Gaimersheim



September 2025