

# **Ausschreibung des ehemaligen Rathausgebäudes in Reusten im Erbbaurecht nach Nutzungskonzept und freibleibend zum Höchstgebot**

## **Gebotsabgabe für das Bauwerk auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst. 49, Sommergasse 2 und Nutzungskonzept**

---

**Ende der Abgabefrist: 03.06.2024**

per Post an: Gemeinde Ammerbuch, Frau Ebru Senses  
Kirchstraße 6 in 72119 Ammerbuch

### **Angaben zum Bieter:**

Vorname, Name \_\_\_\_\_

Straße, Hausnummer \_\_\_\_\_

PLZ Ort \_\_\_\_\_

Telefon, mobil \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

---

### **Allgemeines / Ziele des Nutzungskonzepts**

Die Gemeinde Ammerbuch vergibt das ehemalige Rathausgebäude in Reusten auf dem Grundstück Sommergasse 2 (Flst. 49) nach Nutzungskonzept freibleibend zum Höchstgebot. Das Gebot gilt nur für das Bauwerk, das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Gemeinde. Die Überlassung des Grundstücks erfolgt im Erbbaurecht.

Die Vergabe erfolgt mit einer Gewichtung von 60% für das Nutzungskonzept und 40% für den gebotenen Preis vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats.

Aufgrund der geringen Grundstücksfläche und wenig vorhandener Parkmöglichkeiten sowohl auf dem Grundstück als auch auf der öffentlichen Straßenfläche wird seitens der Gemeinde zukünftig eine reine Wohnnutzung, vorzugsweise mit nur einer Wohneinheit, befürwortet. Auch eine Wohnnutzung kombiniert mit Arbeiten wäre evtl. denkbar. Als Gewerbenutzung sind aus Sicht der Gemeinde nur Dienstleistungen mit geringem Besucherverkehr möglich, davon ausgeschlossen sind Wohnheim, Beherbergungs- und bearbeitende Betriebe. Die baurechtliche Zulässigkeit, auch im Hinblick auf den Stellplatznachweis, muss durch den Bewerber geprüft werden.

Da das Gebäude eine zentrale Lage im Ortskern von Reusten einnimmt, legt die Gemeinde Ammerbuch Wert darauf, dass das Gebäude nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrags im Zuge einer Umnutzung und in absehbarer Zeit umfassend saniert wird. Die Außenfassade muss in ihrer jetzigen Gestaltung weitgehend erhalten bleiben.

Eine Sanierungsverpflichtung auf Basis des eingereichten Nutzungskonzepts wird in den Erbbaurechtsvertrag mit aufgenommen, mit der Sanierung muss spätestens innerhalb von 3 Jahren begonnen werden und die Sanierungsmaßnahme muss nach 5 Jahren abgeschlossen sein.

Interessenten sollten zusätzlich zu dem Formular für die Gebotsabgabe möglichst entsprechende Planunterlagen und/oder eine detaillierte Beschreibung der geplanten Nutzung einreichen.

Das eingereichte Nutzungskonzept wird Bestandteil des notariellen Erbbaurechtsvertrags.

## **Nutzungskonzept / Angaben zur weiteren geplanten Nutzung und Sanierung des Gebäudes**

### **1. Geplante Nutzung des Gebäudes**

Ich/wir beabsichtigen für das ehemalige Rathausgebäude in Reusten folgende Nutzung:

1.a) Reines Wohngebäude mit

- 1 Wohnung
- 2 Wohnungen

1.b) Wohnen kombiniert mit Arbeiten

- 1 Wohnung mit 1 Gewerbeeinheit

Art des Gewerbes \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 2. Geplante Sanierungsmaßnahmen

Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und muss nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrags innerhalb der festgelegten Frist saniert werden. Die Außengestaltung des Gebäudes soll erhalten bleiben. Der Einbau einer Garage im EG wäre aus gestalterischer Sicht denkbar (hier müssen in der Vergangenheit vermutlich bereits Rundtore verbaut gewesen sein aufgrund der Nutzung durch Feuerwehr und für die Unterstellung von Viehwagen), die baurechtliche Zulässigkeit ist seitens des Bewerbers zu prüfen.

Ein Nachweis über die geplanten Mittel für die Sanierung durch eine entsprechende Finanzierungsbestätigung muss mit Gebotsabgabe erfolgen, Eigenleistungen können entsprechend berücksichtigt werden.

- Der grundsätzliche Charakter / die Optik des Rathauses wird erhalten.
- Geplante Investition für Sanierungsmaßnahmen über 300.000 €
- Geplante Investition für Sanierungsmaßnahmen über 150.000 €
- Ein entsprechender Nachweis (z.B. Finanzierungsbestätigung, Eigenmittel, Nachweis von Eigenleistungen) ist beigefügt.
- Sanierung wird durchgeführt in Begleitung des Architekten bzw. Architekturbüros:

---

---

Eine Bestätigung ist beigefügt.

- Unterlagen zu dem geplanten Umbau/der geplanten Sanierung sind beigefügt (z.B. Lageplan, Grundrisskizzen, detaillierte Beschreibung)

## 3. Erbbaurechtsvertrag

Für das Grundstück Sommergasse 2 (Flst. 49) mit einer zukünftigen Fläche von ca. 182 m<sup>2</sup> wird ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Der jährliche Erbbauzins beträgt 1.016 €. Der Erbbauzins wird an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) gekoppelt. Verändert sich der Verbraucherpreisindex um mehr als 10 Prozent, erhöht sich der Erbbauzins im gleichen Maß. Eine Anpassung kann frühestens jeweils nach 5 Jahren erfolgen.

## **Gebotsabgabe**

Ich/wir bieten für das Rathausgebäude in Reusten (ohne Grundstück)  
welches ich/wir am \_\_\_\_\_ besichtigt habe/haben:

\_\_\_\_\_ €

Mit der Abgabe eines Gebots ist die Finanzierung des Kaufpreises inkl. der Nebenkosten sowie der geplanten Mittel für die Sanierung des Gebäudes in Form einer Finanzierungsbestätigung, Eigenmittelnachweis usw. schriftlich nachzuweisen.

Es ist nur die Abgabe eines Gebots möglich. Eine Nachgebotsrunde erfolgt nur im absoluten Ausnahmefall (z.B. evtl. bei Punktegleichheit). Die Gemeinde Ammerbuch wird im Fall einer Nachgebotsrunde alle Interessenten, die ein Gebot abgegeben haben, nochmals anschreiben und zur Abgabe eines 2. Gebots auffordern.

## **Sonstige Erklärungen**

Mir/uns sind die für die Überlassung des ehemaligen Rathausgebäudes im Erbbaurecht geltenden Kriterien für die Vergabe nach Nutzungskonzept und Höchstgebot bekannt. Die hierfür geltende „Matrix für die Ausschreibung des Rathauses Reusten“ ist als Anlage diesem Antrag beigelegt.

Bei mehreren Bewerbern erfolgt die Vergabe gemäß dem festgelegten Punktesystem dieser Matrix.

Mir/uns ist bekannt, dass der Erbbaurechtsvertrag innerhalb von 3 Monaten nach Zusendung der Zusage (Beschluss des Gemeinderats über den Verkauf des Bauwerks und der Überlassung des Grundstücks im Erbbaurecht) abgeschlossen werden muss. Der Kaufpreis für das Bauwerk ist innerhalb 4 Wochen nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags zur Zahlung fällig. Erfolgt innerhalb dieser 3 Monate kein Vertragsabschluss aus Gründen, die ich/wir zu vertreten haben, erlischt dieser Antrag.

Ich/wir versichern ausdrücklich, dass ich/wir vorstehende Erklärungen wahrheitsgemäß abgegeben habe/n.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Gebotsabgabe gemachten Angaben wird hiermit bestätigt.

Mir/uns ist bekannt, dass kein Anspruch auf Erstattung aller im Zusammenhang der Erstellung des Nutzungskonzepts angefallenen Kosten sowie für erforderliche Nachweise und Bestätigungen etc. oder sonstige Ersatzansprüche bestehen.

---

Ort, Datum

Unterschrift/en des/der Kaufinteressenten

**Anlagen.**

Matrix für die Ausschreibung des Rathauses Reusten

Bitte zutreffendes ankreuzen:

- Grundrisspläne
- Beschreibung (zukünftige Nutzung/Sanierung)
- Bestätigung Architekt
- Finanzierungsbestätigung
- Eigenmittelnachweis
- Nachweis Eigenleistungen
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

**Matrix für die Ausschreibung des ehemaligen Rathausgebäudes in Reusten im Erbbaurecht nach Nutzungskonzept und freibleibend zum Höchstgebot**

<b>Kriterien Nutzungskonzept - Gewichtung 60%</b>	
	<b>Punkte</b>
<b>Geplante Nutzung des Gebäudes:</b>	
Reines Wohngebäude (maximal 2 Einheiten)	
1 Wohnung	50
2 Wohnungen	25
	<b>max. 50 Punkte</b>
<b>oder</b>	
Kombination Wohnen und Arbeiten (maximal 2 Einheiten)	
1 Wohnung und 1 Gewerbeeinheit ("stilles Gewerbe")	25
	<b>max. 25 Punkte</b>
<b>Geplante Sanierung:</b>	
Die Optik des Rathauses wird erhalten	30
Geplante Investition für Sanierungsmaßnahmen über 300.000 € , Nachweis durch Finanzierungsbestätigung, Eigenleistungen können durch entspr. Nachweise berücksichtigt werden	50
Geplante Investition für Sanierungsmaßnahmen über 150.000 € , Nachweis durch Finanzierungsbestätigung, Eigenleistungen können durch entspr. Nachweise berücksichtigt werden	25
Ausbau/Sanierung in Begleitung/durchgeführt mit einem Architekten (Nachweis durch entsprechende Bestätigung)	10
Aussagekräftige Planunterlagen (Grundrisspläne, detaillierte Beschreibung)	10
	<b>max. 100 Punkte</b>
<b>Summe Punkte Nutzungskonzept:</b>	<b>max. 150 Punkte</b>
<b>Nutzungskonzept Gewichtung 60%</b>	<b>max. 90 Punkte</b>
<b>Kaufpreisangebot - Gewichtung 40%</b>	
Das Höchstgebot erhält die Maximalpunktzahl von 150 Punkten, die Punkte für alle weiteren Gebote werden prozentual zum Höchstgebot vergeben	
<b>Summe Punkte Gebot:</b>	<b>max. 150 Punkte</b>
<b>Gebot Gewichtung 40%</b>	<b>max. 60 Punkte</b>
<b>Gesamtsumme Punkte</b>	<b>max. 150 Punkte</b>