

Wettbewerbsverfahren Grundstücksankauf Baugebiet Bürgermeister-Seitle-Str. in Karlshuld

Einleitung

Die Gemeinde Karlshuld beabsichtigt, im Rahmen eines öffentlichen Wettbewerbs insgesamt 4 Baufelder gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41 vom 21.07.2025 an interessierte Bewerber zu veräußern. Siehe beiliegenden Plan mit den farblich gekennzeichneten Flächen (Nummer 20, 21, 22 und 23). Den violetten Baufeldern Nr. 20 und 21 wird ein Miteigentumsanteil vom 50 v.H. an der hellvioletten Mehrzweckfläche 194 m² + 145 m²) übertragen, den blauen Baufeldern Nr. 22 und 23 wird ein Miteigentumsanteil vom 50 v.H. an der hellblauen Mehrzweckfläche (194 m² + 146 m²) übertragen.

Die einzelnen Baufelder werden ausschließlich als einzelnes Gesamtbaufeld an den jeweiligen Gewinner des Wettbewerbsverfahrens vergeben. Sollten Bewerber Interesse an mehreren Baufeldern haben, ist für jedes Baufeld ein separates Gebot einzureichen.

Das vorrangige Ziel der Gemeinde ist es, die Baufelder an Bewerber zu vergeben, die im Verhältnis zum Grundstückskaufpreis angemessene Verkaufsangebote für Endverbraucher mit mittlerem Einkommen sicherstellen können. Die nachfolgenden Bewerbungsbedingungen sind verbindlich und gelten für alle Interessenten gleichermaßen. Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind nicht vorgesehen und nicht erwünscht.

Die Wertung der Angebote erfolgt anhand der Bewertungsrichtlinie, diese dient als Grundlage für die objektive und transparente Bewertung der eingereichten Angebote im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens. Sie enthält die Kriterien, Gewichtungen, Bewertungsmaßstäbe sowie die Berechnungsformel für die Gesamtpunktzahl

Die Wertung erfolgt im Gemeinderat und ist durch die einheitlichen Bewertungskriterien entscheidender Bestandteil der Entscheidungsfindung und somit auch Bestandteil der Abstimmungsgrundlage durch den Gemeinderat. Damit wird eine transparente und faire Behandlung aller Bewerber gewährleistet.

Bewerbungsbedingungen für den Ankauf von Grundstücken

1. Preisvorgabe

Der Preis für ein Grundstück setzt sich aus dem Grundstückspreis und den Erschließungskosten zusammen. Im Bewerbungsverfahren ist ausschließlich der Grundstückspreis anzubieten. Der **Mindestgrundstückspreis beträgt 320,-- €/m²**.

Die Erschließungskosten werden zu einem späteren Zeitpunkt von einem Erschließungsträger eingefordert. Nach den derzeitigen Berechnungen werden die Erschließungskosten voraussichtlich ca. 120,-- €/m² betragen. Die Abrechnung erfolgt jedoch nach den tatsächlich entstandenen Kosten.

2. Einzureichende Unterlagen

Mit dem Angebot sind folgende Unterlagen bis **15.04.2026** vollständig einzureichen.

(Unterlagen können nachgefordert werden, müssen aber in einer Frist von 5 Werktagen nachgereicht werden. Bei Nichteinhaltung der Frist ist der Bewerber auszuschließen)

1. Angabe, welches Baufeld des Bebauungsplanes angekauft werden soll.
2. Skizze der geplanten Bebauung, die ausschließlich auf den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 41 vom 21.07.2025 der Gemeinde Karlshuld basiert.
 - Folgende Skizzen/Entwürfe sind zwingend vorzulegen mindestens Grundrisse der Entwürfe im Maßstab M 1:200 sowie je Baufeld mindestens 4 Ansichten mit Angabe der Höhenentwicklung M 1:200.
3. Eine Angabe der Anzahl der geplanten Einheiten je Baufeld.
4. Angabe der geplanten Energieeffizienzklasse gemäß GEG 2024 für die zu errichtenden Wohngebäude
5. Beschreibung, welche Baukonstruktion für die Gebäude vorgesehen ist.

3. Wertung der Angebote

Die Bewertung der eingereichten Angebote erfolgt nach der folgenden Wertungsmatrix:

Kriterium	Gewichtung (%)	Bewertungsskala	Erläuterung
Kaufpreis	34	0–10 Punkte	Ein Preis über dem Mindestgrundstückspreis wird positiv bewertet
Anzahl Wohneinheiten je Baufeld pro Baufeld sind mind. 3WE vorzusehen	14	0–10 Punkte	Höhere Ausnutzung im Rahmen des Bebauungsplans wird positiv bewertet
Energieeffizienzklasse (GEG 2024)	24	0–10 Punkte	Höhere Effizienzklasse (z. B. A+) wird positiv bewertet
Architektur: Gestaltung des Gebäudes auf dem Baufeld	14	0–10 Punkte	Harmonisch abgestimmte Architektur- und Konstruktionsstile innerhalb der Baufelder, die ein attraktives Gesamtbild schaffen.
Berücksichtigung des gesamten Bebauungsgebietes im Hinblick auf das Einfügen in das komplette Quartier	14	0–10 Punkte	Die Planung fügt sich harmonisch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in die nähere Umgebung ein. Sie berücksichtigt den Nachbarschaftscharakter.

Punktesystem:

- **0 Punkte** = Anforderung nicht erfüllt
- **5 Punkte** = Mindestanforderung erfüllt
- **10 Punkte** = Optimal erfüllt oder übertroffen

Formel zur Berechnung der Gesamtpunkte:

$$\text{Gesamtpunkte} = \sum (\text{Punkte je Kriterium} \times \text{Gewichtung}) / 10$$

Maximal erreichbar: **100 Punkte**

HINWEIS:

Die Erreichung der im Bewerbungsprozess angegebenen Energieeffizienzklasse ist vor Nutzungsaufnahme durch einen zertifizierten Energieberater zu prüfen und spätestens mit Anzeige der Nutzungsaufnahme an die Gemeinde zu bestätigen.

Sollte die Bestätigung nicht vorgelegt werden oder auch die vorgelegte Bestätigung die gemäß Bewerbung vorgesehene Energieeffizienzklasse nicht erreicht werden, wird dies mit einer Sanktion in Höhe von 25.000,00€ Euro je Einheit belegt, welche vor Nutzungsaufnahme an die Gemeinde zu entrichten ist.

Erläuterungen zu den Kriterien:

Kaufpreis: Höherer Grundstückspreis über 320,00€/m² zzgl. Erschließung wird positiv bewertet.
(WICHTIGER HINWEIS: Zum Grundstückspreis kommen geschätzte 120,00€/m² Erschließungsbeiträge dazu, die vom Erschließungsträger abgerufen werden. Grundstückspreis + Erschließungsbeitrag = Gesamtpreis des Baufeldes.)

Anzahl Wohneinheiten je Baufeld: Positiv: Höhere Ausnutzung im Rahmen des Bebauungsplans

Energieeffizienzklasse (GEG 2024): Höhere Effizienzklasse (z. B. A+) erhält mehr Punkte.

Architektur: Gestalterische Vielfalt und Qualität der Bebauung.

Positiv: Harmonisch abgestimmte Architektur- und Konstruktionsstile.

Negativ: Monotone, einheitliche Bauweise.

Einfügung der Planung in das Baugebiet / Umgebung: Harmonische Integration in das Gesamtbaugemarkung und die Umgebung.

Positiv: Berücksichtigung des Nachbarschaftscharakters.

Negativ: Gleichartige Ansichten in allen Baufeldern oder fehlende Anpassung an die Umgebung



Gemeinde Karlshuld
Landkreis Neuburg - S

Bebauungsplan "Bürger
Flächenbilanz

Wipfler PL

M 1 : 1000
Proj.-Nr.: 3037.067
Februar 2026