Stadt Sonthofen

Verkauf von Wohnbaugrundstücken

- Drei Einfamilienhausgrundstücke
- Zwei Doppelhausgrundstücke
- Vier Reihenhausgrundstücke

im Stadtteil Rieden
(Nähe Fachoberschule)

Stadt Sonthofen
Rathausplatz 1, 87527 Sonthofen
www.stadt-sonthofen.de

Lage

Die zum Verkauf stehenden Grundstücke liegen im neuen Baugebiet „östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhweges, westlich der B19 und südlich des Grundstücks Flur-Nr. 1451“ in der Nähe der Fachoberschule. Das nördlich angrenzende Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt. Die Innenstadt ist ca. 800 Meter Luftlinie entfernt und bietet ein umfassendes Infrastrukturangebot, sowie alle Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs. Besonders zu erwähnen ist, dass sich in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten und Schulen befinden. Auch die Naherholungsgebiete rund um den Sonthofer See sind schnell erreichbar.

Grundstücksdaten:

Die zum Verkauf stehenden städtischen Grundstücke befinden sich im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 87. Die Grundstücke sind **Anlage 1** dargestellt und haben folgende ca.- Flächen:

WA 5 (Einzelhaus):	605,00 m²
WA 8 (Einzelhaus):	736,00 m²
WA 9 a (Reihenendhaus):	422,00 m²
WA 9 b (Reihenmittelhaus):	271,00 m² (incl. Garage/Carport)
WA 9 c (Reihenmittelhaus):	288,00 m² (incl. Garage/Carport)
WA 9 d (Reihenendhaus):	419,00 m²
WA 10 (Einzelhaus):	647,00 m²
WA 11 (Doppelhaus):	450,00 m²
WA 12 (Doppelhaus):	450,00 m²

Bei den Reihenhausgrundstücken WA 9 a, b und c kommt noch die Gemeinschaftsfläche mit 61,00 m² zu je einem Drittel hinzu.

Für folgende 3 Grundstücke haben die Bewerber die Möglichkeit zwischen Kauf und Erbpacht zu wählen (**Anlage 1**, im Plan blau eingefärbt):

WA 8
WA 9 b
WA 12

Das vorgesehen Losverfahren gilt für die Grundstücke (**Anlage 1**, im Plan orange eingefärbt):
WA 5
WA 9c
WA 11

Derzeit wird die gesamte Baufläche als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Mit der Errichtung der Erschließungsstraße wurde bereits begonnen.

Baurecht

Das Baurecht richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87. Hiernach handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Auf den Grundstücken sind entweder Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Reihenhäuser mit maximal 2 Wohnungen zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,4; die Geschossflächenzahl maximal 1,2.

Die weiteren Festsetzungen können Sie direkt dem Bebauungsplan entnehmen. Diesen finden sie auf unserer Homepage unter:

www.stadt-sonthofen.de/planen-und-bauen/bauleitplanung/bebauungsplaene-rechtsverbindlich

Hier dann bitte Bebauungsplan 87 auswählen. Den Plan und die Erläuterungen finden Sie dann auf der rechten Seite.

Besondere Kaufvertragsmodalitäten:

1. Der/Die Erwerber verpflichten sich, auf der Bauparzelle innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung ein Wohnhaus bezugsfertig zu errichten. Sollte innerhalb der drei Jahre mit dem Bau nicht begonnen worden sein, hat die Stadt ein Rückübereignungsrecht zum vom Erwerber gezahlten Kaufpreis.

   Sollte innerhalb der drei Jahre das Wohnhaus nicht bezugsfertig errichtet sein, so fällt eine Vertragsstrafe i.H.v. 2000 €/mtl. bis max. 20.000 € an. Bei Verzögerungen, die der Käufer nicht zu vertreten hat, fällt keine Vertragsstrafe an. Die Frist verlängert sich um die Zeit der Verzögerung.

2. Der/Die Erwerber verpflichten sich, das Wohnhaus 15 Jahre als Hauptwohnsitz zu nutzen. Die Hauptwohnsitzverpflichtung wird dinglich durch Dienstbarkeit gesichert und muss bei einem eventuellen Verkauf schuldrechtlich an den Erwerber weitergegeben werden.

   Bei einem Verstoß wird der Stadt Sonthofen ein Ankaufsrecht eingeräumt, welches sie selbst oder durch einen von ihr zu benennenden Bürger des Stadtgebietes Sonthofen ausüben lassen kann, welche mindestens seit 5 Jahren ihre Hauptwohnung im Stadtgebiet Sonthofen haben oder Abkömmlinge von Bürgern sind, welche mindestens seit 5 Jahren ihre Hauptwohnung im Stadtgebiet Sonthofen haben oder vor ihrem Ableben hatten. Für den Ankauf gelten folgende Bestimmungen:

- Das Ankaufsrecht ist innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung durch die Stadt Sonthofen von dem Ereignis, das die Ausübung des Ankaufsrechtes auslöst, auszuüben.
- Wird das Ankaufsrecht ausgeübt, gilt als Ankaufspreis der aktuelle Verkehrswert des Ankaufsobjektes (Gebäude) samt Bestandteilen und gesetzlichen Zugehörungen im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechtes. Der Verkehrswert wird von einem von der Stadt Sonthofen bestellten, vereidigten Gutachter für beide Teile verbindlich festgestellt. Für den Bodenwert wird der vom Erwerber gezahlte Kaufpreis festgesetzt.
- Diese Verpflichtung hat der jeweilige Grundstückseigentümer jedem Sonderrechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
- Sämtliche Kosten und Steuern, auch die des Schätzgutachtens, hat der Ankaufende zu tragen.

3. Der/Die Erwerber verpflichten sich, das Grundstück/Erbbaurecht innerhalb von 15 Jahren nach Beurkundung nicht an andere Personen als Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie ganz oder teilweise zu veräußern, oder im Erbbaurecht zu vergeben oder eine Stellung einzuräumen, die es ermöglicht, wie ein Eigentümer über das Grundstück zu verfügen.
   Bei einem Verstoß wird der Stadt Sonthofen ein Ankaufsrecht eingeräumt, welches sie selbst oder durch einen von ihr zu benennenden Bürger des Stadtgebietes Sonthofen ausüben lassen kann, welche mindestens seit 5 Jahren ihre Hauptwohnung im Stadtgebiet Sonthofen haben oder Abkömmlinge von Bürgern sind, welche mindestens seit 5 Jahren ihre Hauptwohnung im Stadtgebiet Sonthofen haben oder vor ihrem Ableben hatten. Für den Ankauf gelten folgende Bestimmungen:
   - Das Ankaufsrecht ist innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung durch die Stadt Sonthofen von dem Ereignis, das die Ausübung des Ankaufsrechtes auslöst, auszuüben.
   - Wird das Ankaufsrecht ausgeübt, gilt als Ankaufspreis der aktuelle Verkehrswert des Ankaufsobjektes (Gebäude) samt Bestandteilen und gesetzlichen Zugehörungen im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechtes. Der Verkehrswert wird von einem von der Stadt Sonthofen bestellten, vereidigten Gutachter für beide Teile verbindlich festgestellt. Für den Bodenwert wird der vom Erwerber gezahlte Kaufpreis festgesetzt.
   - Diese Verpflichtung hat der jeweilige Grundstückseigentümer jedem Sonderrechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.
   - Sämtliche Kosten und Steuern, auch die des Schätzgutachtens, hat der Ankaufende zu tragen.

4. Das Gestaltungskonzept der FG Architekten und Sachverständige GmbH **(Anlage 2)** für die Reihenhausbebauung im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 87 ist zwingend anzuwenden.

5. Der/Die Erwerber verpflichten sich, das Wohnhaus nach dem angegebenen und ggfs. gepunkteten Energiestandard zu errichten. Bei einem Verstoß fällt eine Vertragsstrafe i.H.v. 10 % der im Bauantrag angegebenen Baukosten an.

6. Eintragung einer Immissionsduldungsverpflichtung für landwirtschaftliche Gerüche und Lärm.

7. Fälligkeit des Kaufpreises 10 Tage nach Eintragung der Auflassungsvormerkung und Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz. Mit dem Kaufpreis ist auch die Erschließungskostenpauschale zur Zahlung fällig.
   Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass vor der Vermessung keine Eintragung einer Grundschuld möglich ist; die Finanzierung kann nur durch Abtretung bzw. Verpfändung der Auflassungsvormerkung erfolgen.

Kaufpreis und Zuschlagkriterien:

Der Verkauf erfolgt gegen Kriterien **(Anlage 3)** oder im Losverfahren. Voraussetzung zur Zulassung zum Losverfahren ist, dass mindestens 30 Punkte nach dem Punktekatalog erreicht werden. Darüber hinaus müssen sich die Bewerber für ein Verfahren entscheiden. Eine Bewerbung sowohl nach Kriterien als auch nach dem Losverfahren ist ausgeschlossen.

Der jeweilige Kaufpreis beträgt:

	Typ	Größe in m²	Grundstücks-preis in €	Erschließungs-kosten in €	Gesamt-kosten in €
WA 5	EH	605,00	248.050,00	36.013,24	284.063,24
WA 8	EH	736,00	301.760,00	43.811,14	345.571,14
WA 9 a	REH	422,00 + 20,34 GF	181.359,40	26.330,74	207.690,14
WA 9 b	RMH	271,00 + 20,33 GF	119.445,30	17.341,71	136.787,01
WA 9 c	RMH	288,00 + 20,33 GF	126.415,30	18.353,70	144.769,00
WA 9 d	REH	419,00	171.790,00	24.941,00	196.731,40
WA 10	EH	647,00	265.270,00	38.513,33	303.783,33
WA 11	DH	450,00	184.500,00	26.786,71	211.286,71
WA 12 :	DH	450,00	184.500,00	26.786,71	211.286,71

Legende:
EH: Einzelhaus
REH: Reihenendhaus
RMH: Reihenmittelhaus
DH: Doppelhaus
GF: Gemeinschaftsfläche

Es ist geplant, die Erschließungskosten mittels entsprechendem Vertrag mit den Käufern abzulösen.

Hinzu kommen noch die Kosten für den privaten Schmutzwasserkanal in Höhe von voraussichtlich 3813,18 € pro Grundstück. Die Stadt Sonthofen stellt den privaten Schmutzwasserkanal bis zum Hausanschlussschacht auf dem Grundstück her. Mit Kaufvertrag wird dieser dann an die neuen Grundstückseigentümer übertragen.

Die Konditionen für die Erbpacht sind: Erbpachtzins auf 3 % und eine Laufzeit von 75 Jahren.

Den Zuschlag bei der Vergabe nach Kriterien erhält der Bewerber, welcher die höchste Punktzahl nach den Vergabekriterien **(Anlage 3)** erhalten hat.

Die Vergabe im Losverfahren findet unter notarieller Aufsicht statt. Es wird für jedes Grundstück ein Losverfahren durchgeführt.

Es kann grundsätzlich an allen 3 Losverfahren teilgenommen werden. Die Verlosung und Vergabe findet zeitgleich mit der Vergabe nach dem Punktekatalog statt.

Der Zuschlag wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat erteilt.

Sonstige Hinweise:

Es handelt sich hierbei um eine unverbindliche Grundstücksinformation. Aus der Ausschreibung und den darin enthaltenen Daten kann kein Maklerauftrag o.ä. abgeleitet werden.

Ausschreibungsverfahren:

Im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens werden die Grundsätze der Transparenz und Gleichbehandlung beachtet.

Interessenten können sich die vollständigen Bewerbungsunterlagen von der städtischen Homepage herunterladen. Die schriftliche Bewerbung um ein Grundstück erfolgt mittels ausgefülltem Bewerbungsbogen, welcher bis spätestens 31. Januar 2024 bei der Stadt Sonthofen eingegangen sein muss.

Ihre schriftliche Bewerbung ist an folgender Adresse zu richten (schriftlich oder per Mail):

Stadt Sonthofen
Baureferat
Fachbereich Bauverwaltung
Zimmer 43
Rathausplatz 1
87527 Sonthofen
E-Mail: manuela.kerschnitzki@sonthofen.de

Nach Ablauf der Frist erfolgt die Auswertung der Bewerbungen. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhält nach Zustimmung durch den Stadtrat den Zuschlag. Sollte der Vertrag mit diesem nicht zustande kommen, wird an den Zweitplatzierten vergeben.

Der Stadt bleibt es unbenommen, das Verfahren jederzeit abzubrechen oder ganz aufzuheben.

Aufwendungen im Vorfeld des Verkaufs werden von der Stadt nicht erstattet.

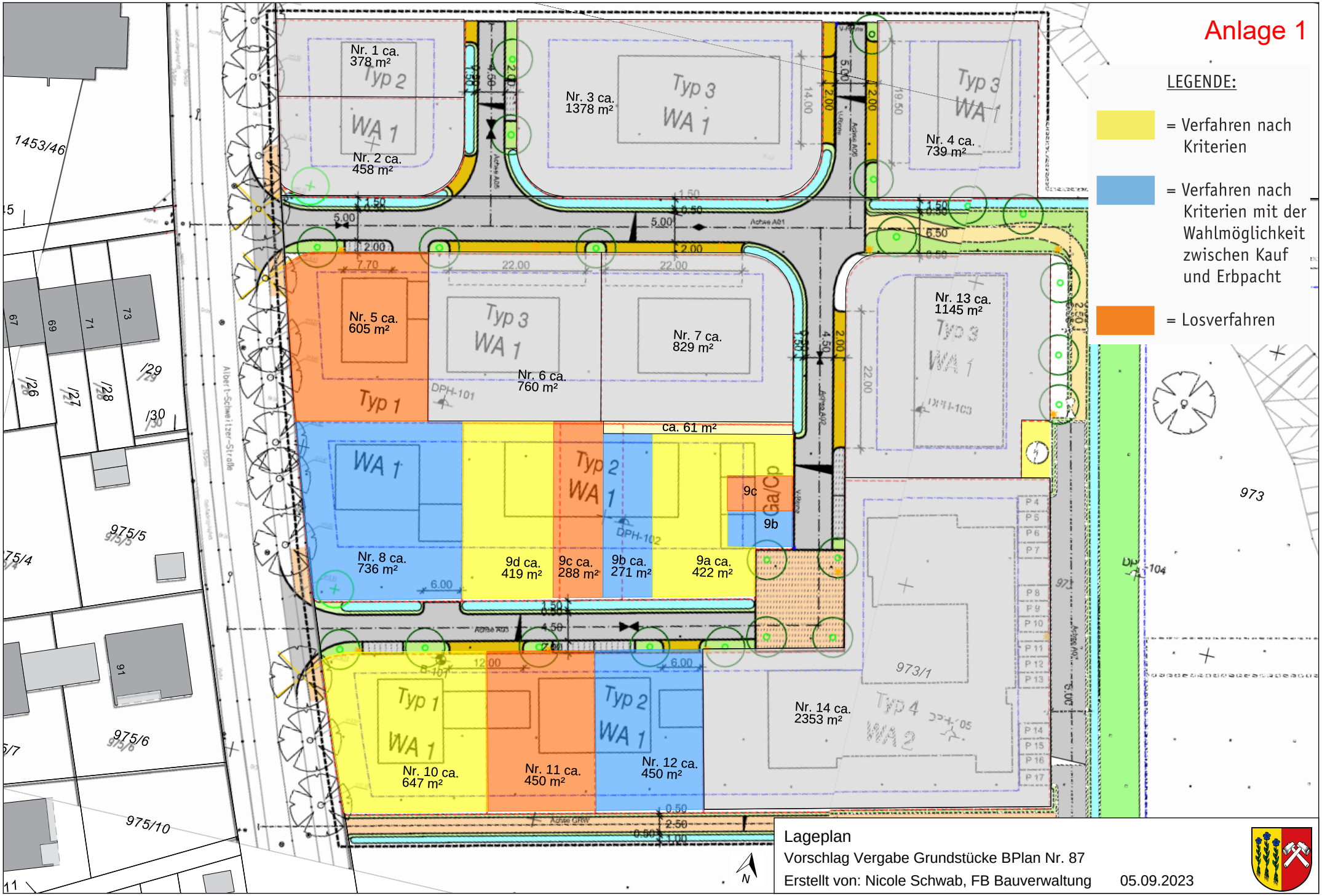
Bis zum Vertragsabschluss vor dem Notar sind die Verhandlungspartner in ihren Entschlüssen frei.

Kontakt

Stadt Sonthofen
Baureferat
Fachbereich Bauverwaltung
Rathausplatz 1
87527 Sonthofen

Manuela Kerschnitzki
Zimmer 36
Tel.: 08321/615-238
Fax.: 08321/615-296

Sonthofen



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV 2023

Maßstab 1:750

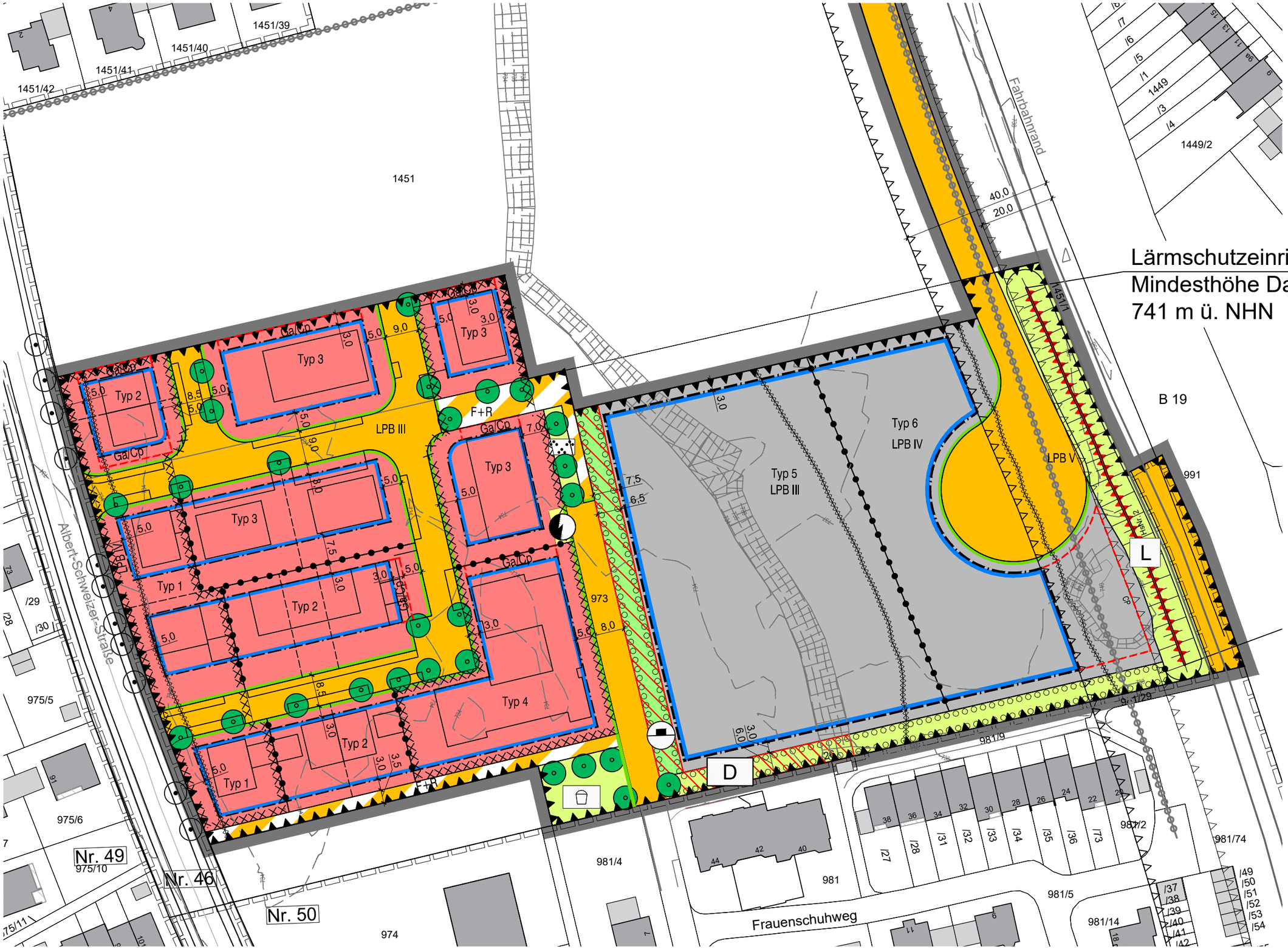
Anlage 2

2020-86 Bebauungsplan Nr. 87
Stadt Sonthofen
Vorkonzept Reihenhausbebauung
zur Grundstücksvergabe

FG ARCHITEKTEN UND
SACHVERSTÄNDIGE GmbH
post@fg-architektur.de
www.fg-architektur.de

SONTHOFEN
Hindelanger Straße 35
87527 Sonthofen
T +49 8321 60963 0
F +49 8321 60963 99

SCHWÄBISCH HALL
Im Buchhorn 2
74545 Michelfeld
T +49 791 9540051 1
F +49 791 9540051 9



Blattgröße 420,0x297,0 0 1 2 3 5cm

FG ARCHITEKTUR

ENTWURFSPLAN

PLAN-NR_INDEX
DARSTELLUNG
E-1000
Bebauungsplan

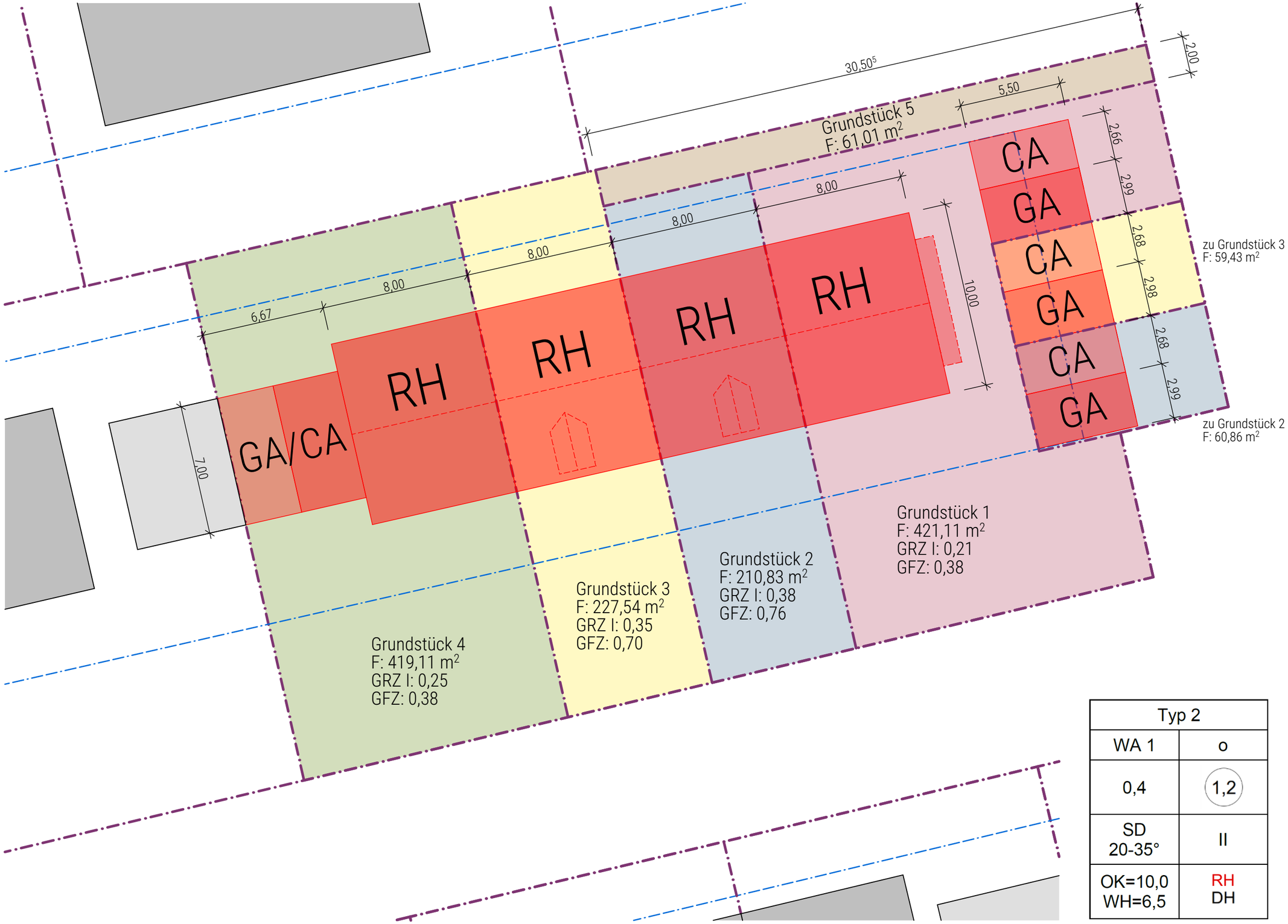
MAßSTAB	1:1000
DATUM	21.09.2023
PROJEKT NR	2020-86

Bebauungsplan Nr. 87
Stadt Sonthofen
Vorkonzept
Reihenhausbebauung zur
Grundstücksvergabe

FG ARCHITEKTEN UND SACHVERSTÄNDIGE GmbH
post@fg-architektur.de
www.fg-architektur.de

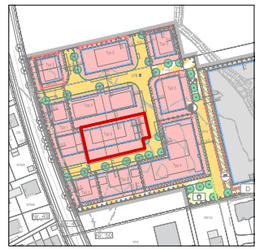
SONTHOFEN
Hindelanger Straße 35
87527 Sonthofen
T +49 8321 60963 0
F +49 8321 60963 99

SCHWÄBISCH HALL
Im Buchhorn 2
74545 Michelfeld
T +49 791 9540051 1
F +49 791 9540051 9



Typ 2	
WA 1	o
0,4	1,2
SD 20-35°	II
OK=10,0 WH=6,5	RH DH

Blattgröße 420,0x297,0 0 1 2 3 5cm



ENTWURFSPLAN

PLAN-NR_INDEX
DARSTELLUNG

E-1001
Lageplan

MAßSTAB	1:200, 1:5000
DATUM	21.09.2023
PROJEKT NR	2020-86

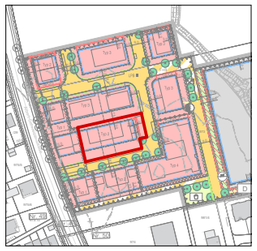
Bebauungsplan Nr. 87
Stadt Sonthofen
Vorkonzept
Reihenhausbebauung zur Grundstücksvergabe

FG ARCHITEKTEN UND SACHVERSTÄNDIGE GmbH
post@fg-architektur.de
www.fg-architektur.de

SONTHOFEN
Hindelanger Straße 35
87527 Sonthofen
T +49 8321 60963 0
F +49 8321 60963 99

SCHWÄBISCH HALL
Im Buchhorn 2
74545 Michelfeld
T +49 791 9540051 1
F +49 791 9540051 9

Blattgröße 420,0x297,0 0 1 2 3 5cm



ENTWURFSPLAN

PLAN-NR_INDEX
DARSTELLUNG

E-1002
Freiflächengestaltung

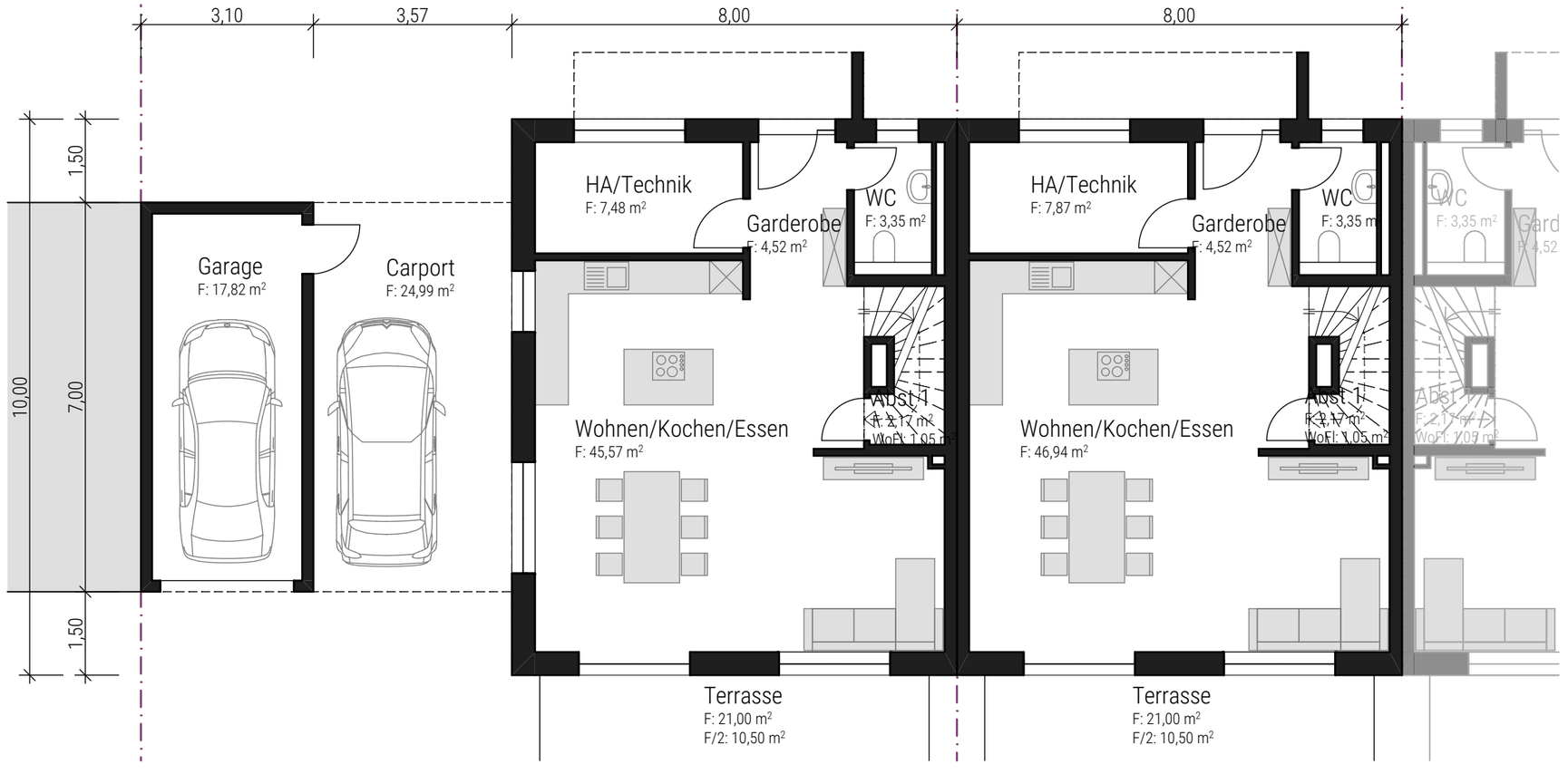
MAßSTAB	1:200, 1:5000
DATUM	21.09.2023
PROJEKT NR	2020-86

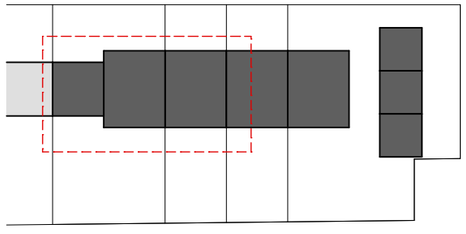
Bebauungsplan Nr. 87
Stadt Sonthofen
Vorkonzept
Reihenhausbebauung zur Grundstücksvergabe

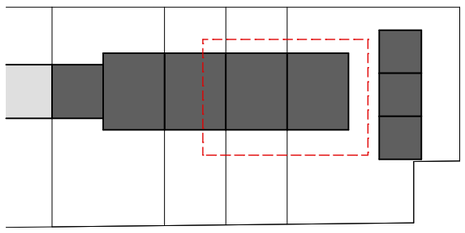
FG ARCHITEKTEN UND SACHVERSTÄNDIGE GmbH
post@fg-architektur.de
www.fg-architektur.de

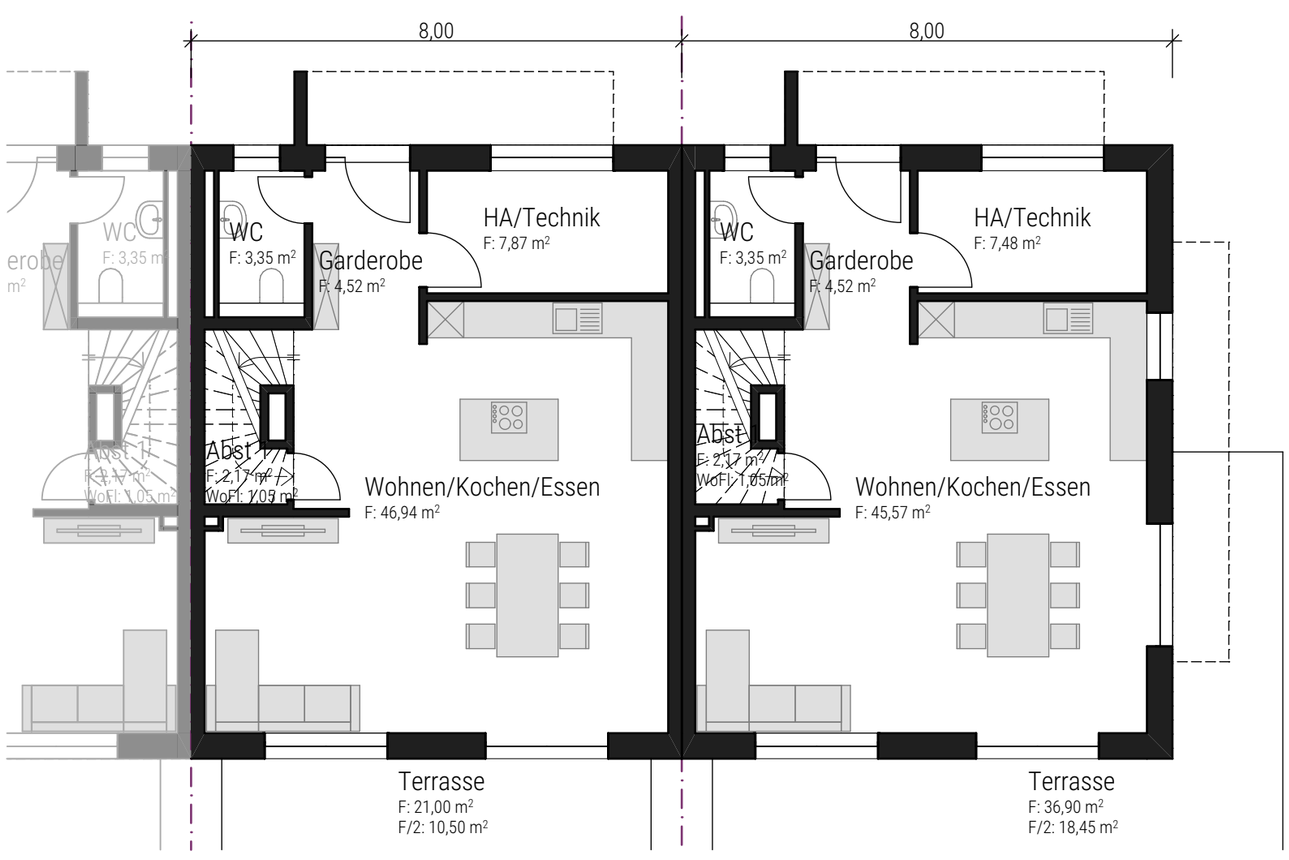
SONTHOFEN
Hindelanger Straße 35
87527 Sonthofen
T +49 8321 60963 0
F +49 8321 60963 99

SCHWÄBISCH HALL
Im Buchhorn 2
74545 Michelfeld
T +49 791 9540051 1
F +49 791 9540051 9









Blattgröße 420,0x297,0

0 1 2 3 5cm

FG ARCHITEKTUR

ENTWURFSPLAN

PLAN-NR_INDEX
DARSTELLUNG

E-2200
Erdgeschoss

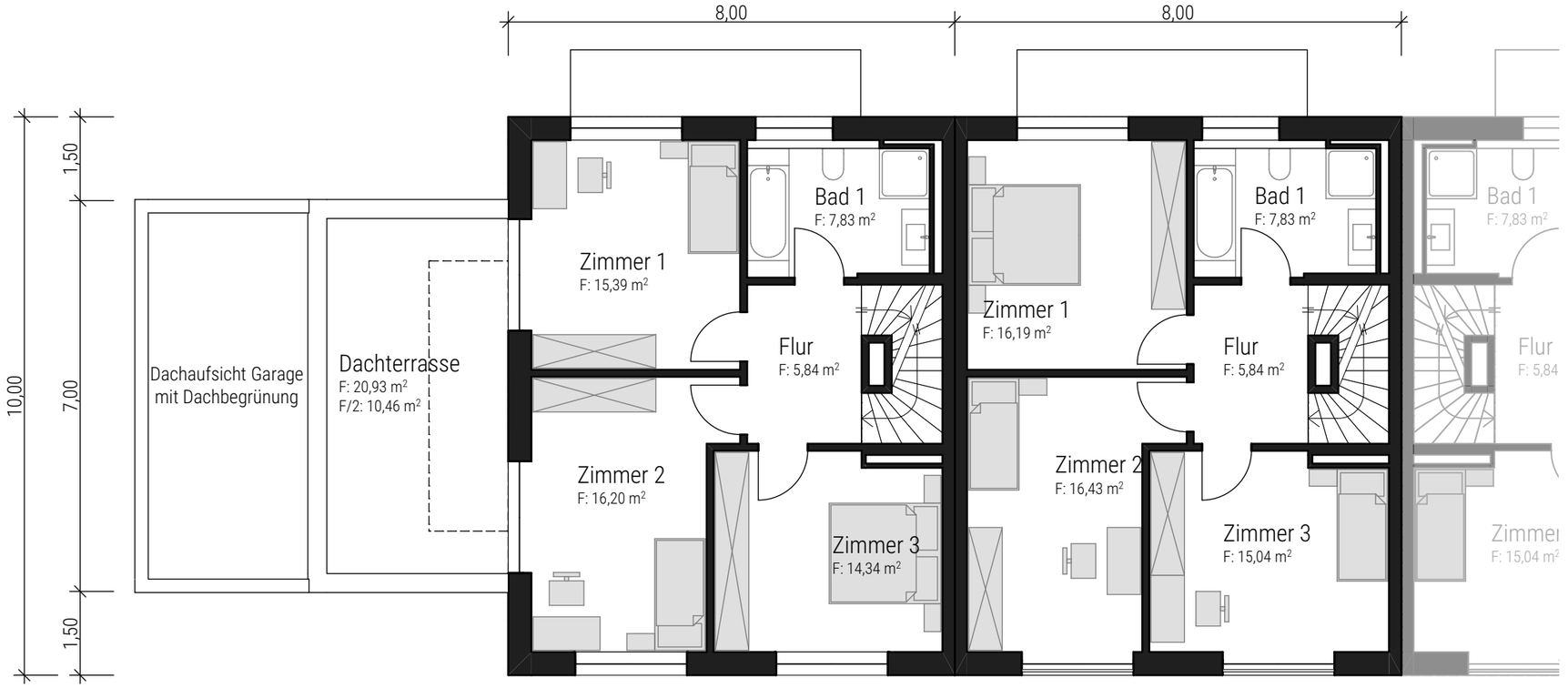
MAßSTAB	1:100
DATUM	21.09.2023
PROJEKT NR	2020-86

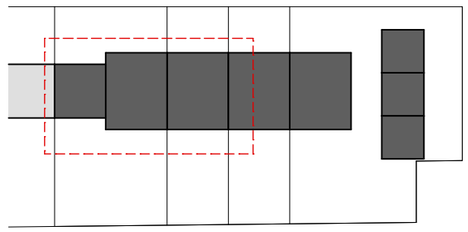
Bebauungsplan Nr. 87
Stadt Sonthofen
Vorkonzept
Reihenhausbebauung zur Grundstücksvergabe

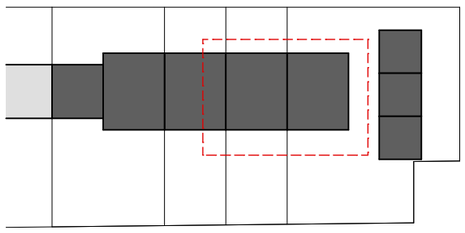
FG ARCHITEKTEN UND SACHVERSTÄNDIGE GmbH
post@fg-architektur.de
www.fg-architektur.de

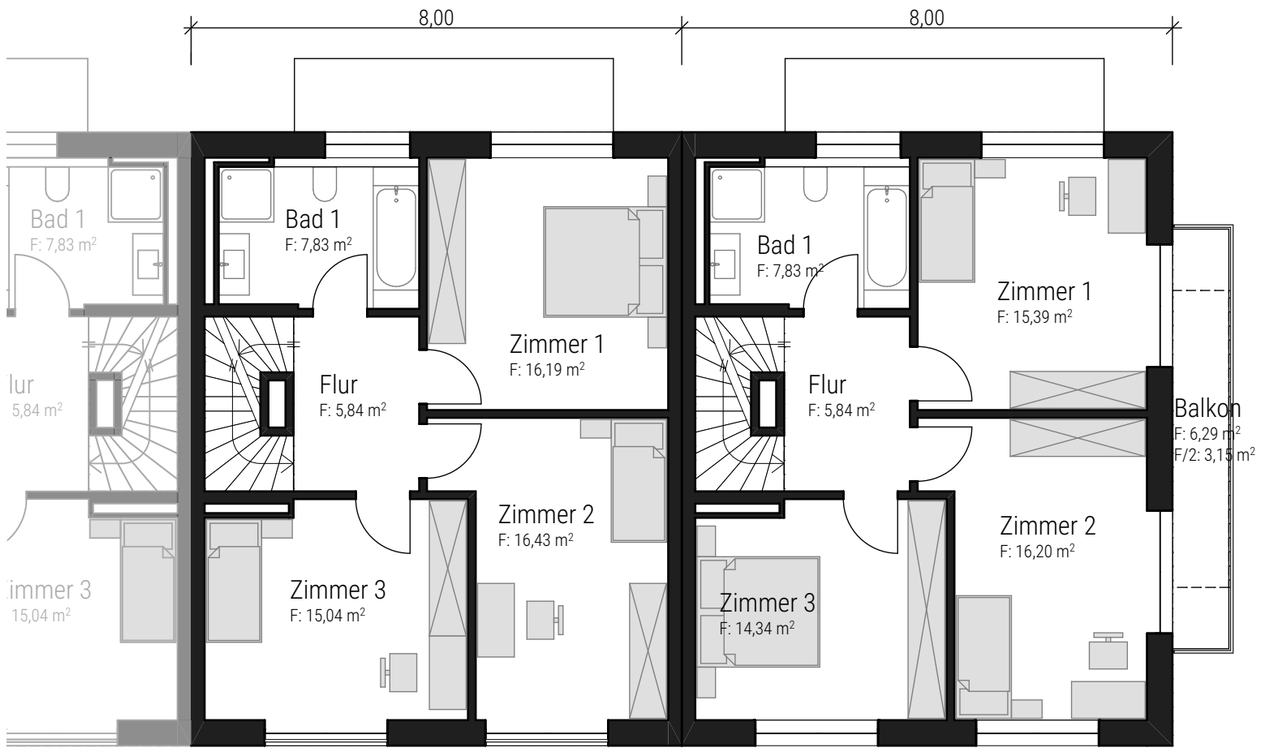
SONTHOFEN
Hindelanger Straße 35
87527 Sonthofen
T +49 8321 60963 0
F +49 8321 60963 99

SCHWÄBISCH HALL
Im Buchhorn 2
74545 Michelfeld
T +49 791 9540051 1
F +49 791 9540051 9









Blattgröße 420,0x297,0 0 1 2 3 5cm

ENTWURFSPLAN

PLAN-NR_INDEX
DARSTELLUNG

E-2201
Obergeschoss

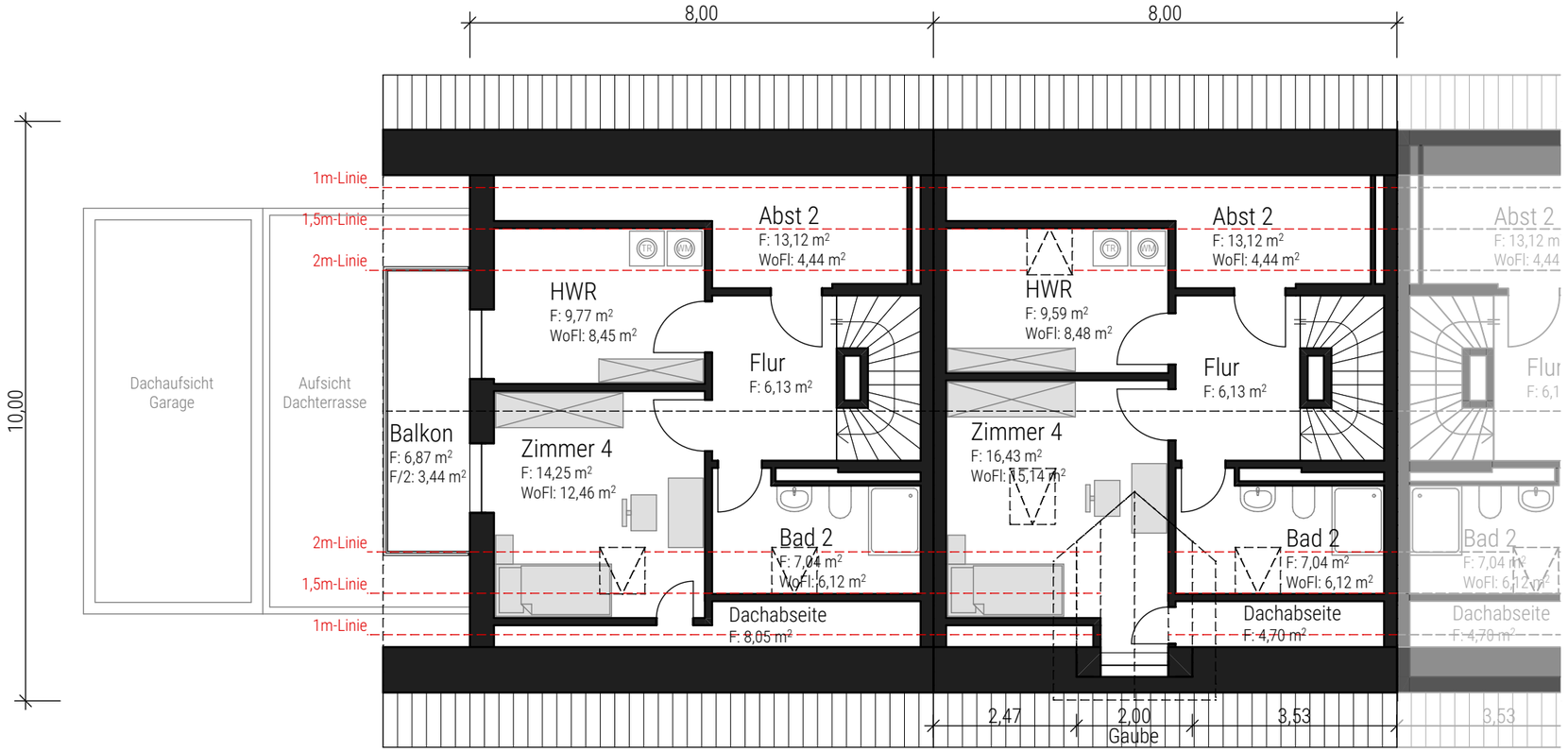
MAßSTAB	1:100
DATUM	21.09.2023
PROJEKT NR	2020-86

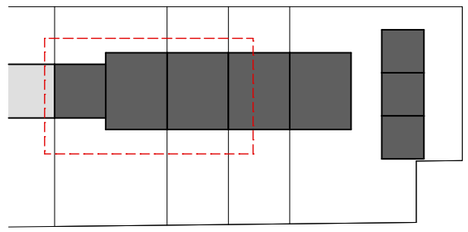
Bebauungsplan Nr. 87
Stadt Sonthofen
Vorkonzept
Reihenhausbebauung zur
Grundstücksvergabe

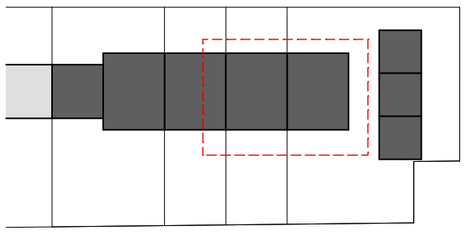
FG ARCHITEKTEN UND SACHVERSTÄNDIGE GmbH
post@fg-architektur.de
www.fg-architektur.de

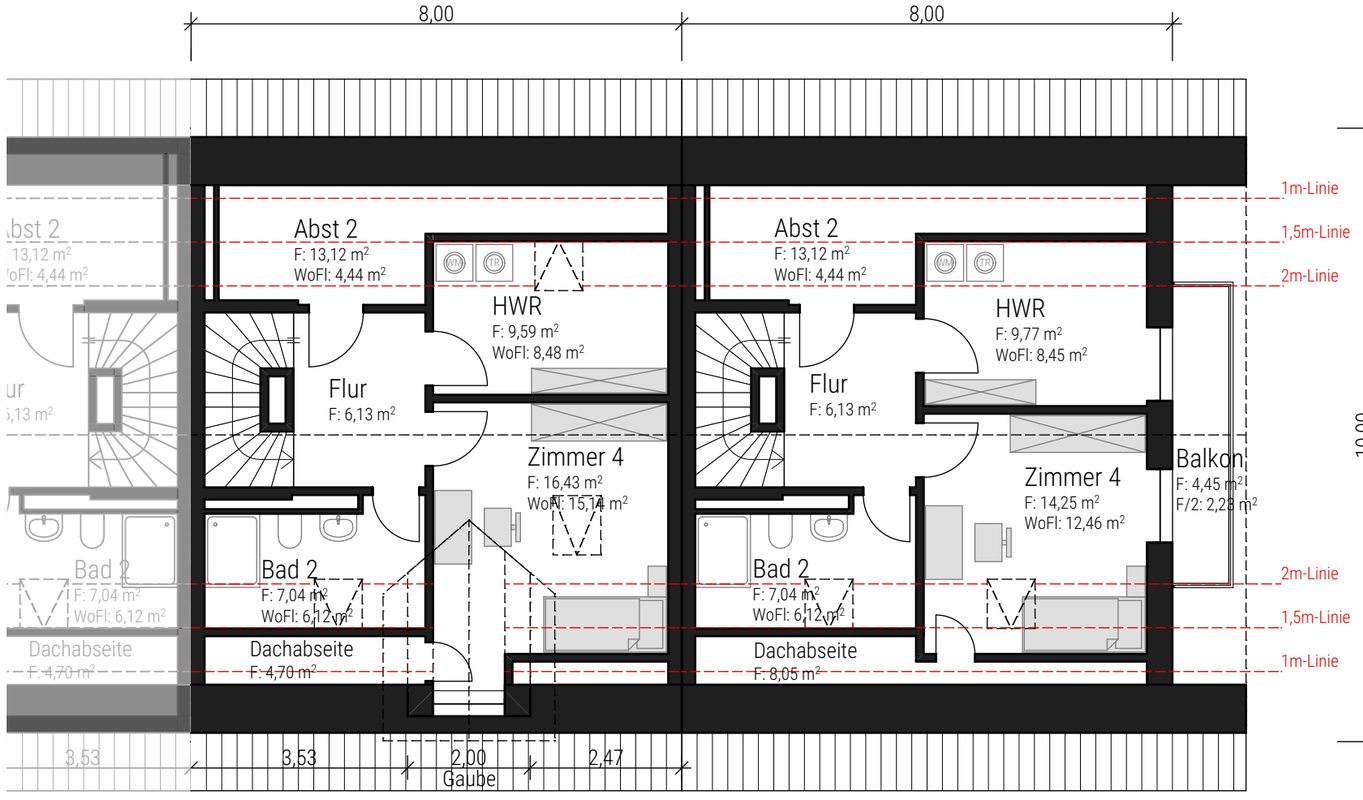
SONTHOFEN
Hindelanger Straße 35
87527 Sonthofen
T +49 8321 60963 0
F +49 8321 60963 99

SCHWÄBISCH HALL
Im Buchhorn 2
74545 Michelfeld
T +49 791 9540051 1
F +49 791 9540051 9









Blattgröße 420,0x297,0 0 1 2 3 5cm

FG ARCHITEKTUR

ENTWURFSPLAN

PLAN-NR_INDEX
DARSTELLUNG

E-2202
Dachgeschoss

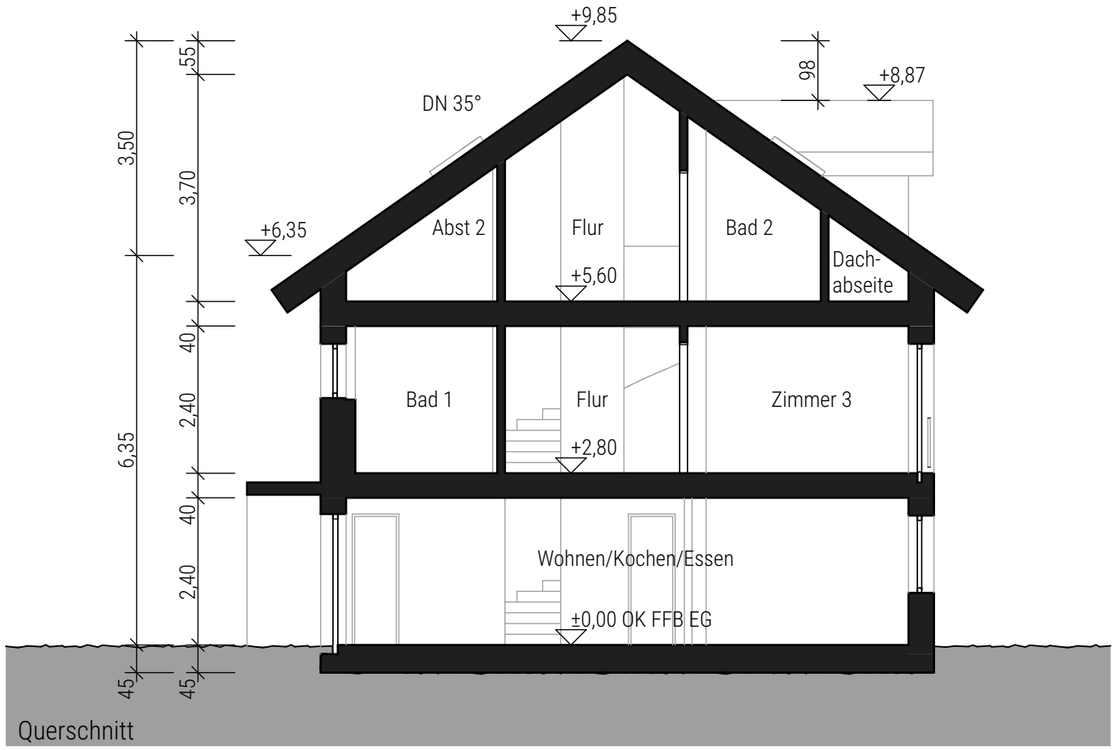
MAßSTAB	1:100
DATUM	21.09.2023
PROJEKT NR	2020-86

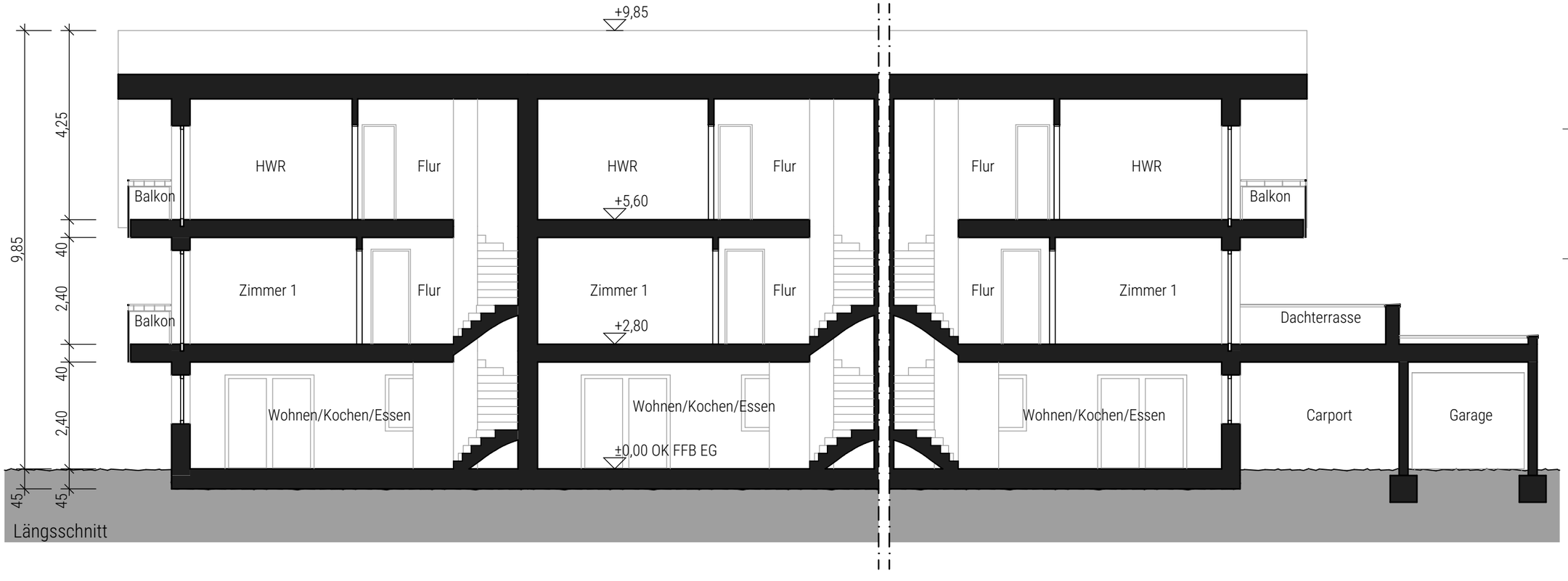
Bebauungsplan Nr. 87
Stadt Sonthofen
Vorkonzept
Reihenhausbebauung zur Grundstücksvergabe

FG ARCHITEKTEN UND SACHVERSTÄNDIGE GmbH
post@fg-architektur.de
www.fg-architektur.de

SONTHOFEN
Hindelanger Straße 35
87527 Sonthofen
T +49 8321 60963 0
F +49 8321 60963 99

SCHWÄBISCH HALL
Im Buchhorn 2
74545 Michelfeld
T +49 791 9540051 1
F +49 791 9540051 9





Blattgröße 420,0x297,0 0 1 2 3 5cm

FG ARCHITEKTUR

ENTWURFSPLAN

PLAN-NR_INDEX
DARSTELLUNG

E-3000
Schnitte

MAßSTAB	1:100
DATUM	21.09.2023
PROJEKT NR	2020-86

Bebauungsplan Nr. 87
Stadt Sonthofen
Vorkonzept
Reihenhausbebauung zur
Grundstücksvergabe

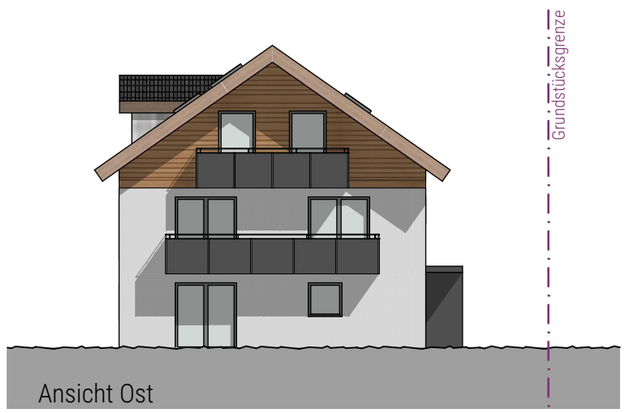
FG ARCHITEKTEN UND SACHVERSTÄNDIGE GmbH
post@fg-architektur.de
www.fg-architektur.de

SONTHOFEN
Hindelanger Straße 35
87527 Sonthofen
T +49 8321 60963 0
F +49 8321 60963 99

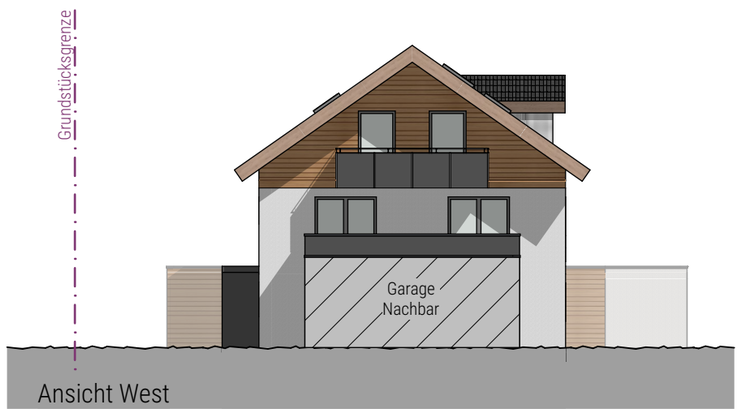
SCHWÄBISCH HALL
Im Buchhorn 2
74545 Michelfeld
T +49 791 9540051 1
F +49 791 9540051 9

Ansicht Nord

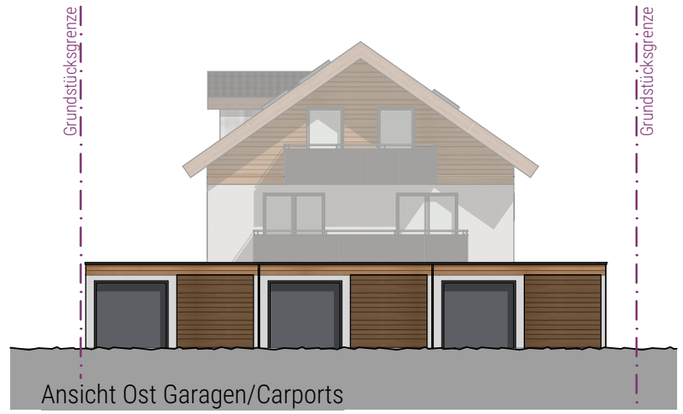
Ansicht Süd



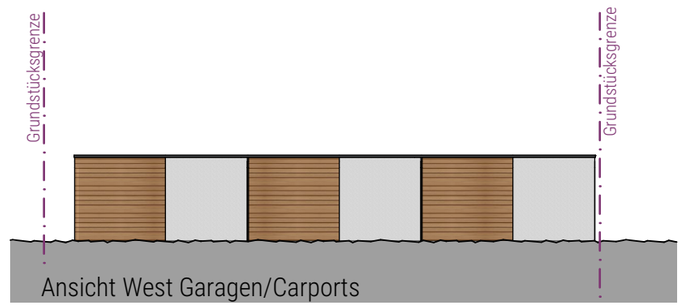
Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Ost Garagen/Carports



Ansicht West Garagen/Carports

Blattgröße 420,0x297,0 0 1 2 3 5cm

FG ARCHITEKTUR

ENTWURFSPLAN

PLAN-NR_INDEX
DARSTELLUNG

E-3100
Ansichten Nord, Ost, Süd, West

MAßSTAB	1:200
DATUM	21.09.2023
PROJEKT NR	2020-86

Bebauungsplan Nr. 87
Stadt Sonthofen
Vorkonzept
Reihenhausbebauung zur Grundstücksvergabe

FG ARCHITEKTEN UND SACHVERSTÄNDIGE GmbH
post@fg-architektur.de
www.fg-architektur.de

SONTHOFEN
Hindelanger Straße 35
87527 Sonthofen

T +49 8321 60963 0
F +49 8321 60963 99

SCHWÄBISCH HALL
Im Buchhorn 2
74545 Michelfeld

T +49 791 9540051 1
F +49 791 9540051 9

Gestaltungsvorgaben für Reihenhausbebauung im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 87 „östlich der Albert-Schweitzer-Straße, nördlich des Frauenschuhwegs, westlich der B19 und südlich des Grundstücks mit der Flurnummer 51/Stadt Sonthofen“

Gestaltungsvorgaben zur Vergabe von 4 Reihenhausgrundstücken durch die Stadt Sonthofen auf Grundlage eines architektonischen Vorkonzeptes:

Pkt.	THEMA
1	Städtebauliche und gestalterische Grundzüge

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 87 soll auf den zu vergebenen Wohnbaugrundstücken eine Bebauung mit 4 Reihenhäusern entstehen. Die Gebäude sind Nord-Süd-orientiert mit einem südseitigen Garten. Um eine abgestimmte und einheitliche gestalterische Realisierung der einzeln zu vergebenden Reihenhäuser sicherzustellen, hat die Stadt Sonthofen ein architektonisches Vorkonzept für die Reihenhausbebauung erstellt.

Verbindliche Vorgabe für die Bauausführung der Reihenhäuser sind dabei die Gebäudestellung und äußere Gestalt der Gebäude sowie Garagen- und Carportanlagen (siehe Pkt. 3). Eine mögliche Grundrissaufteilung ist in dem Vorkonzept exemplarisch dargestellt, aber in der Ausführung variabel. Um Fluchtmöglichkeiten aus dem Dach generieren zu können, sind bei den mittleren Reihenhaushälften exemplarisch Gauben dargestellt. Die Realisierung einer Unterkellerung sowie von Dachgauben ist optional entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes möglich.

Die Städtebauliche Aufteilung ist so gewählt, dass eine Garagencarportanlage im Osten mit 6 Stellplätzen und einmal auf dem Grundstück 4 - angebaut am westlichen Endreihenhaus – situiert ist. Um Abstellflächen zu generieren, beinhaltet das Konzept die Errichtung einer Garage und eines Carportstellplatzes pro Reihenhaus.

Laut den Städtebaulichen Überlegungen wurden Garage und Carport beim Grundstück 4 statisch separiert ausgeführt, so dass auf dem Carport eine Dachterrasse ausgebildet werden kann, die noch genügend Grenzabstand zum westlichen Grundstück aufweist.

FG ARCHITEKTEN UND SACHVERSTÄNDIGE GmbH
info@fg-architektur.de
www.fg-architektur.de

SONTHOFEN
Hindelanger Str. 35
87527 Sonthofen
T +49 8321 60963 0
F +49 8321 60963 99

SCHWÄBISCH HALL
Im Buchhorn 2
74545 Michelfeld
T +49 791 9540051 1
F +49 791 9540051 9

BANKVERBINDUNG
Raiffeisenbank
Kempten-Oberallgäu eG
IBAN / BIC:
DE23 7336 9920 0000 0140 60
GENODEF1SFO

Sitz: Sonthofen
Registergericht: Kempten
HRB 15691
Geschäftsführer:
Marcus Fischer
Michael Gibbesch

Ust-ID Nr. DE340534788
St.-Nr. 127/126/30351

2 Unterkellerung

Aufgrund der Grundstücksgrößen ist es möglich die Gebäude ohne Keller zu errichten. Entsprechende Flächen für einen Technikraum sind in den Beispielgrundrissen dargestellt. Falls sich jedoch ein Erwerber entscheidet einen Keller auszuführen, steht ihm dies selbstverständlich frei. Der Keller ist so auszuführen, dass sämtliche Arbeiten auf eigenem Grundstück durchgeführt werden und die Gründungen zur Grenzwand – entweder in Zusammenarbeit mit dem Nachbar – oder mittels Forster-Verbau ausgeführt werden, so dass die danebenliegenden Grundstücke eigenständige Ablastungen ggf. ohne Keller ausführen können.

3 Gestaltungsvorgaben

3.1 Die Reihenhäuser sowie Garagen- und Carportanlagen sind in ihrer Gebäudestellung und äußeren Gestalt gemäß dem architektonischen **Vorkonzept der Reihenhausbebauung, ausgearbeitet von der FG Architekten und Sachverständigen GmbH, Sonthofen vom 21.09.2023** zu errichten. Zur äußeren Gestalt zählen Gebäudegrundfläche, Kubatur, Dachform, Gebäude- und Wandhöhe (+/- 15cm), sowie die nachfolgenden Vorgaben. Die in den Ansichten dargestellte Fassadengestaltung ist exemplarisch und in der Ausführung variabel.

3.2 Im Einzelnen sind folgende **gestalterische Vorgaben** zu beachten:

Die Gebäude müssen eine Flucht bilden und eine Tiefe von 10 m erhalten. Die Gebäude müssen aneinander angebaut werden.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ist gemäß dem Bebauungsplan und der Erschließungspläne auf 734,05m ü NN (+/-15cm) festgelegt.

Die Wandhöhe beträgt maximal 6,50 m (+/- 15cm).

Die Dachneigung beträgt 35°.

PV-Anlagen sind zulässig und ausdrücklich gewünscht. Diese müssen aber in Dachneigung, ohne Versätze verbaut werden und dürfen nicht aufgeständert werden.

Nebeneinander errichtete Garagen und Carports müssen eine einheitliche Gestaltung erhalten.

Als Belag der Flachdächer für die Garagen und Carports sind gemäß des Bebauungsplans Gründächer auszuführen mit einem Mindestaufbau von 10cm.

Sonthofen, den 21.09.2023

Michael Gibbesch
Dip.-Ing. (FH) Architekt

Anlage:
Vorkonzept Reihenhausbebauung zur Grundstücksvergabe,
FG Architekten und Sachverständige GmbH, vom 21.09.2023

Brutto-Grundflächen | Brutto-Rauminhalt nach DIN 277: 2021-08

Projekt: Bebauungsplan Nr. 87 Stadt Sonthofen
Vorkonzept Reihenhausbebauung zur Grundstücksvergabe

Plangrundlage: Entwurfspläne vom 21.09.2023

Gebäude (-teil)	Teilungs-/ Wohnungsnummer	Raumbezeichnung		Fläche aus CAD	
Geschoss			Faktor	Fläche	Grundfläche
Wohnung				WoFlV in m²	in m²
Reihenhaus 1					
Erdgeschoss		Garderobe		4,52	
		WC		3,35	
		HA/Technik		7,48	
		Wohnen/Kochen/Essen		45,57	
		Abst		1,05	2,17
Obergeschoss		Flur		5,84	
		Bad 1		7,83	
		Zimmer 1		15,39	
		Zimmer 2		16,20	
		Zimmer 3		14,34	
Dachgeschoss		Flur		6,13	
		Abst 2		4,44	13,12
		HWR		8,45	9,77
		Zimmer 4		12,46	14,25
		Bad 2		6,12	7,04
	Wohnfläche innen nach WoFlV			159,17	
		Balkon OG	0,50	3,15	6,29
		Balkon DG	0,50	2,23	4,45
		Balkone		5,37	10,74
	Sondernutzungsrecht SNR				
		Terrasse	0,50	18,45	36,90
		Terrassen gesamt		18,45	36,90
	Wohnfläche gesamt nach WoFlV			182,99	

Brutto-Grundflächen | Brutto-Rauminhalt nach DIN 277: 2021-08

Projekt: Bebauungsplan Nr. 87 Stadt Sonthofen
Vorkonzept Reihenhausbebauung zur Grundstücksvergabe

Plangrundlage: Entwurfspläne vom 21.09.2023

Gebäude (-teil)	Teilungs-/ Wohnungsnummer	Raumbezeichnung		Fläche aus CAD	
Geschoss			Faktor	Fläche	Grundfläche
Wohnung				WoFlV in m²	in m²
Reihenhaus 2					
Erdgeschoss		Garderobe		4,52	
		WC		3,35	
		HA/Technik		7,87	
		Wohnen/Kochen/Essen		46,94	
		Abst		1,05	2,17
Obergeschoss		Flur		5,84	
		Bad 1		7,83	
		Zimmer 1		16,19	
		Zimmer 2		16,43	
		Zimmer 3		15,04	
Dachgeschoss		Flur		6,13	
		Abst 2		4,44	13,12
		HWR		8,48	9,59
		Zimmer 4		15,14	16,43
		Bad 2		6,12	7,04
	Wohnfläche innen nach WoFlV			165,37	
	Sondernutzungsrecht SNR				
		Terrasse	0,50	10,50	21,00
		Terrassen gesamt		10,50	21,00
	Wohnfläche gesamt nach WoFlV			175,87	

Brutto-Grundflächen | Brutto-Rauminhalt nach DIN 277: 2021-08

Projekt: Bebauungsplan Nr. 87 Stadt Sonthofen
Vorkonzept Reihenhausbebauung zur Grundstücksvergabe

Plangrundlage: Entwurfspläne vom 21.09.2023

Gebäude (-teil)	Teilungs-/ Wohnungsnummer	Raumbezeichnung		Fläche aus CAD	
Geschoss			Faktor	Fläche	Grundfläche
Wohnung				WoFlV in m²	in m²
Reihenhaus 3					
Erdgeschoss		Garderobe		4,52	
		WC		3,35	
		HA/Technik		7,87	
		Wohnen/Kochen/Essen		46,94	
		Abst		1,05	2,17
Obergeschoss		Flur		5,84	
		Bad 1		7,83	
		Zimmer 1		16,19	
		Zimmer 2		16,43	
		Zimmer 3		15,04	
Dachgeschoss		Flur		6,13	
		Abst 2		4,44	13,12
		HWR		8,48	9,59
		Zimmer 4		15,14	16,43
		Bad 2		6,12	7,04
	Wohnfläche innen nach WoFlV			165,37	
	Sondernutzungsrecht SNR				
		Terrasse	0,50	10,50	21,00
		Terrassen gesamt		10,50	21,00
	Wohnfläche gesamt nach WoFlV			175,87	

Brutto-Grundflächen | Brutto-Rauminhalt nach DIN 277: 2021-08

Projekt: Bebauungsplan Nr. 87 Stadt Sonthofen
Vorkonzept Reihenhausbebauung zur Grundstücksvergabe

Plangrundlage: Entwurfspläne vom 21.09.2023

Gebäude (-teil)	Teilungs-/ Wohnungsnummer	Raumbezeichnung		Fläche aus CAD	
Geschoss			Faktor	Fläche	Grundfläche
Wohnung				WoFlV in m²	in m²
Reihenhaus 4					
Erdgeschoss		Garderobe		4,52	
		WC		3,35	
		HA/Technik		7,48	
		Wohnen/Kochen/Essen		45,57	
		Abst		1,05	2,17
Obergeschoss		Flur		5,84	
		Bad 1		7,83	
		Zimmer 1		15,39	
		Zimmer 2		16,20	
		Zimmer 3		14,34	
Dachgeschoss		Flur		6,13	
		Abst 2		4,44	13,12
		HWR		8,45	9,77
		Zimmer 4		12,46	14,25
		Bad 2		6,12	7,04
	Wohnfläche innen nach WoFlV			159,17	
		Dachterrasse OG	0,50	10,47	20,93
		Balkon DG	0,50	3,44	6,87
		Balkone		13,90	27,80
	Sondernutzungsrecht SNR				
		Terrasse	0,50	10,50	21,00
		Terrassen gesamt		10,50	21,00
	Wohnfläche gesamt nach WoFlV			183,57	

Zusammenfassung					
		Reihenhaus 1		182,99	
		Reihenhaus 2		175,87	
		Reihenhaus 3		175,87	
		Reihenhaus 4		183,57	
Wohnfläche Zusammenfassung nach WoFlV				718,30	

Sonthofen, 21.09.2023
Ort, Datum

Michael Gibbesch
Stempel / Unterschrift

Anlage 3

Bauplatzvergaberichtlinien für den Verkauf der Bauparzellen im Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 87 (Nähe FOS)

Sehr geehrte Baubewerberinnen und Baubewerber,

vielen Dank für Ihr Interesse am Erwerb eines Baugrundstücks der Stadt Sonthofen.

Im Neubaugebiet **„Jörghof“** werden insgesamt 9 Wohnbaugrundstücke (3 Einzelhaus-, 2 Doppelhaus- und 4 Reihenhausgrundstücke) vergeben.

Von den 9 Wohnbaugrundstücken werden 6 Baugrundstücke durch einen vom Stadtrat der Stadt Sonthofen beschlossenen **Punktekatalog** und 3 Baugrundstücke durch ein **Losverfahren** (Übersicht der Grundstücke in Anlage 1) vergeben.

Bei 3 Grundstücken, welche nachdem Kriterienkatalog vergeben werden, besteht die Möglichkeit, zwischen Kauf und Erbpacht zu wählen.

Die Bewerbung um ein Baugrundstück ist möglich

vom 13. November 2023 bis 31. Januar 2024.

Sie müssen Sich entscheiden, ob Sie sich für die Vergabe nach dem Kriterienkatalog bewerben wollen **oder** für das Losverfahren. Eine Zulassung zum Losverfahren setzt eine Mindestpunktzahl nach dem Kriterienkatalog von 30 Punkten voraus.

A) Bauplatzvergaberichtlinien nach Punktekatalog:

	Punktekatalog	Punkte
1.	Der Hauptwohnsitz des Bewerbers/der Bewerberin befindet/befand sich innerhalb der letzten 10 Jahre im Landkreis Oberallgäu oder der Stadt Kempten **1,5 Punkte pro vollem Jahr, max. 15 Punkte**	**15**
2.	Bewerber ist verheiratet, alleinerziehend mit Kind/er oder Pflegekind/er oder lebt in eingetragener Partnerschaft nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz	**5**
3.	Zahl der im Haushalt des Bewerbers/der Bewerberin mit Hauptwohnsitz gemeldeten Kinder/Pflegekinder, welche vor Ablauf der Bewerbungsfrist das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben ein Kind 5 Punkte zwei Kinder 10 Punkte drei Kinder 15 Punkte • Jedes weitere Kind/Pflegekind erhält keine zusätzlichen Punkte mehr. • Es sind max. 15 Punkte erreichbar. • Punkte erhalten auch Bewerber, wenn bis zum Ende der Bewerbungsfrist eine Schwangerschaftsbescheinigung vorgelegt wird.	**5** **10** **15**
4.	Behinderung oder Pflegegrad des Bewerbers/der Bewerberin oder eines oder mehrerer im Haushalt des Bewerbers/der Bewerberin mit Hauptwohnsitz gemeldeten Angehörigen (Ehegatte/Kinder/Pflegekinder/Eltern/Schwiegereltern/Geschwister) Grad der Behinderung min. 50 oder Pflegegrad 1,2, oder 3: 5 Punkte Grad der Behinderung min. 80 oder Pflegegrad 4 oder 5: 10 Punkte	**5** **10**

5.	Bewerbern, die innerhalb der vergangenen 5 Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist im Stadtgebiet Sonthofen eine Erwerbstätigkeit ausgeübt haben als: • Arbeiter • Angestellte • Beamte • Gewerbetreibende • Freiberufler • Selbständige • Arbeitgeber 2 Punkte pro vollem Kalenderjahr. Es sind max. 10 Punkte erreichbar. Ehegatten und eingetragene Partnerschaften nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz werden kumuliert berücksichtigt. Sowohl die Ausübung der Tätigkeit, als auch der Standort des Arbeitsgebers/Betriebs, muss im Stadtgebiet der Stadt Sonthofen liegen Die reine Ausübung von Homeoffice im Stadtgebiet Sonthofen ist hiervon nicht erfasst. Es werden nur sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen (ausgenommen Beamte) berücksichtigt. Bei selbständigen und Gewerbetreibenden muss ein Gewerbe in Sonthofen angemeldet sein.	**10**
6.	Bewerber sind bis zum Ende der Bewerbungsfrist im Grundbuch eingetragene Eigentümer von • Eigentumswohnung/ Eigenheim größer als 80 m²: 10 Minuspunkte • Baugrundstück: 20 Minuspunkte	- **10** - **20**
7.	**Energetische Kriterien** • Errichtung eines Passivhauses zertifiziert gemäß Passivhaus Institut • Errichtung eines Effizienzhauses 40 Plus gemäß KfW • Errichtung eines Effizienzhauses 40 NH gemäß KfW • Errichtung eines Effizienzhauses 40 EE gemäß KfW Die energetische Bauweise ist bindend. Es kann auch eine andere der gewählten energetischen Bauweise durchgeführt werden. Gegenüber der Stadt Sonthofen ist ein Nachweis über den tatsächlichen Haustyp entweder über die erteilte Baugenehmigung bzw. über den KfW-Nachweis zu erbringen.	**10** **10** **10** **10**

Bei gleicher Punktzahl entscheidet die Anzahl der Kinder/Pflegekinder, bei gleicher Kinderzahl die höhere Punktzahl bei der Ortsansässigkeit. Besteht hier immer noch gleiche Punktzahl, entscheidet das Los.
Bei der Ausschreibung der zu vergebenden Wohnbauplätze bleibt es bei der bisherigen Verfahrensweise (Anschreiben der in der Bauplatzbewerberliste geführten Personen). Parallel wird eine Anzeige im Allgäuer Anzeigeblatt geschaltet. Weiterhin wird die Ausschreibung der Bauplätze auf der städtischen Homepage veröffentlicht.

B) Bauplatzvergabe nach Losverfahren

Zur Teilnahme am Losverfahren müssen mindestens 30 Punkte gemäß Punktekatalog erreicht worden sein.

Die Verlosungen finden unter notarieller Aufsicht statt. Für jedes Grundstück wird ein Losverfahren durchgeführt.

Es kann grundsätzlich an allen 3 Losverfahren teilgenommen werden. Die Verlosung und Vergabe findet zeitgleich mit der Vergabe von Grundstücken nach Punktekatalog statt.

C) Allgemeine Veräußerungsbedingungen:

Die allgemeinen Veräußerungsbedingungen finden Sie im Exposé.

Achtung:

Die Bewerber werden gebeten, sich nur dann dem Vergabeverfahren zu unterziehen, wenn die Finanzierung des Kaufpreises in Aussicht gestellt ist. Eine **schriftliche** Finanzierungszusage einer Bank ist spätestens vor Vertragsabschluss vorzulegen.

Energie- und
Umweltzentrum Allgäu

Zertifiziertes Passivhaus

Dank einer hochwärmegedämmten und luftdichten Gebäudehülle ist der Heizenergieverbrauch eines Passivhaus extrem niedrig. Um den Passivhaus-Standard zu erfüllen, darf der Wärmebedarf eines Passivhauses rein rechnerisch maximal 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr betragen. Bei einer Wohnfläche von 140 Quadratmetern wären das 2.100 Kilowattstunden – das entspräche umgerechnet 210 Liter Heizöl pro Jahr. Durch die Zertifizierung eines Passivhauses wird sichergestellt, dass die hohen Qualitätsanforderungen des Passivhaus-Standards auch tatsächlich erreicht werden.

Effizienzhaus 40 EE

Etwas weniger streng sind die Vorgaben für das Effizienzhaus 40, das sich aber immer noch deutlich von den energetischen Mindeststandrads im Neubau abhebt. Es benötigt höchstens 40 Prozent des im Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) vorgegebenen maximalen Energiebedarfs für Neubauten. Beim Effizienzhaus 40 EE kommt noch hinzu, dass mindestens 65 Prozent des für die Wärme- und Kälteversorgung des Gebäudes erforderlichen Energiebedarfs durch erneuerbare Energien abgedeckt werden – beispielsweise mit Hilfe einer Wärmepumpe oder einer Holzpelletsheizung. EE steht für erneuerbare Energien.

Effizienzhaus 40 Plus

Ein Effizienzhaus 40 Plus verbraucht – genau wie ein Effizienzhaus 40 EE oder NH – nur 40 Prozent der Energie, die ein im Gebäude-Energie-Gesetz definiertes Referenzgebäude benötigt. Es produziert aber auch noch Strom – übers Jahr bilanzziert mehr als es zu seinem Betrieb benötigt, in aller Regel mit Hilfe einer Photovoltaikanlage. Es verfügt zudem über einen stationären Batteriespeicher sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Effizienzhaus 40 NH

Damit ein Haus den Standard Effizienzhaus 40 NH (NH steht für Nachhaltigkeit) erfüllt, muss das Haus ein Nachhaltigkeitszertifikat besitzen. Das kann nur eine dafür zugelassene Zertifizierungsstelle erteilen. Voraussetzung für die Vergabe ist, dass beim Hausbau allgemeine und besondere Anforderungen an die ökologische, soziokulturelle und ökonomische Qualität von Gebäuden erfüllt werden. Bewertet werden nicht nur die Erfüllung der Nachhaltigkeitskriterien des fertigen Gebäudes selbst, sondern auch die Prozesse seiner Planung, Errichtung und Inbetriebnahme.